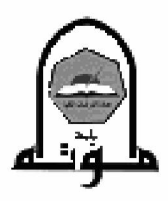


جامعة مؤتة

عمادة الدراسات العليا

"حماية المشتري في بيع الشقق والطوابق قيد الإنشاء"

إعداد الطالب :

عاصم سليمان يوسف الصرايرة

إشراف

الأستاذ الدكتور نور حمد الحجايا

رسالة ماجستير مقدمة إلى عمادة الدراسات العليا

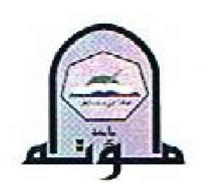
استكمالا لمتطلبات الحصول على درجة

الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص

جامعة مؤتة، 2013

الآراء الواردة في الرسالة الجامعية لا تُعبر
بالضرورة عن وجهة نظر جامعة مؤتة





جامعة مؤتة
عمادة الدراسات العليا

MUTAH UNIVERSITY
Deanship of Graduate Studies

نموذج رقم (14)

قرار إجازة رسالة جامعية

تقرر إجازة الرسالة المقدمة من الطالب عاصم سليمان الصرايرة الموسومة بـــ:

حماية المشتري في بيع الشقق والطوابق قيد الانشاء

استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون.

القسم: القانون الخاص.

	التوقيع	التاريخ	
أ.د. نور حمد الرحوم		2013/4/29	مشرفاً ورئيساً
أ.د. جعفر محمود المغربي		2013/4/29	عضواً
د. باسل محمود النوايسة		2013/4/29	عضواً
د. ابراهيم صالح الصرايرة		2013/4/29	عضواً

عميد الدراسات العليا

أ.د. عبدالفتاح خليفات



مؤتة – الكرك – الأردن
الرمز البريدي: 61710
تلفون: 03/2372380-99
فرعي 5328-5330
فاكس 03/2 375694
البريد الالكتروني
الصفحة الإلكترونية

MUTAH-KARAK-JORDAN
Postal Code: 61710
TEL :03/2372380-99
Ext. 5328-5330
FAX:03/ 2375694
e-mail: dgs@mutah.edu.jo sedgs@mutah.edu.jo
http://www.mutah.edu.jo/gradest/derasat.htm



الإهداء

إلى من كان سبب وجودي في هذه الحياة .....

إلى من احمل اسمه بكل فخر"إلى والدي الحبيب"

إلى من كان دعائها سر نجاحي.... إلى أمي

إلى سندي وقوتي بعد الله...."أخي العزيز" وشقيقتاي

إلى أخي الذي لم تلده أمي................ إياد السيايده

إلى من كانت تقف معي دائما .... خالتي العزيزة

إلى الذين أحببتهم وأحبوني.......إلى أصدقائي الأعزاء

والى كل من يهمه أمري........

إليهم جميعا اهدي جهدي المتواضع ......

عاصم سليمان الصرايرة

الشكر والتقدير

بداية احمد الله الذي قدرني وأعانني على انجاز هذا العمل المتواضع ، احمده حمدا كثيرا طيبا مباركا يوافي نعمه وفضله .

وانطلاقا من العرفان بالجميل، فانه ليسرني أن أتقدم بالشكر والامتنان إلى أستاذي ومشرفي الدكتور نور الحجايا على تفضله بالإشراف على هذه الرسالة وإدلائه لي بالرأي والنصح والمعلومة، داعيا الله العلي القدير أن يجزيه عني كل خير .

كما وأتقدم بجزيل الشكر إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة لمجهودهم الكبير وتفضلهم بقبول مناقشة الرسالة ، وإثرائها بملاحظاتهم القيمة، جزاهم الله خير الجزاء كما لا يفوتني أن أتقدم بجزيل الشكر وفائق الاحترام والتقدير إلى كل من شجعني على انجاز هذا العمل .

عاصم سليمان الصرايرة



قائمة المحتويات



الملخص

حماية المشتري في بيع الشقق والطوابق قيد الإنشاء

عاصم سليمان الصرايرة

جامعة مؤتة 2013

لم يضع المشرع الأردني تنظيما خاصا دقيقا لبيع الشقق والطوابق قيد الإنشاء لا بل أخضعه للقواعد العامة التي تعامله معاملة أي عقد بيع مع مراعاة أن محل الشيء المبيع هو شيء مستقبلي ومن هنا يثأر التساؤل التالي : هل تكفي القواعد العامة لعقد البيع لحماية المشتري في بيع البناء تحت الإنشاء في القانون المدني الأردني ؟ أن الإجابة على هذا السؤال هو محور الرئيسي لهذا البحث وقد خلص الباحث إلى ضرورة وضع قانون خاص يجسد حماية المشتري في هذا النوع من العقود أو تعديل قانون ملكية الشقق والطوابق بما يحقق هذه الغاية.

ABSTRACT

Protecting Buyer in selling Flats and Under-construction Floors

Asem Suliman Alsaraireh
Mu'tah University,2013

Jordanian legislator didn't formulate a special and accurate regulation for flats and under-construction floors selling in order to be within the general rules that treat him similar to any other selling contract with paying attention to the fact that the purchased good or product is a future object .And here comes the question : do general rules for selling contracts enough for protecting buyer in the process of under-construction building in the Jordanian law ? ، and the answer of such question is the main objective in this research . The researcher concluded with the necessity of formulating a special legislation that protects buyer in this kind of contracts or modifying property law of fats and floors in order to reach this goal .



المقدمة

يأتي المسكن من حيث الأهمية بالنسبة للفرد في المرتبة الثانية بعد المأكل والملبس فالإنسان عموما لا يستطيع العيش دون مسكن يؤويه ، وذلك لان الفرد لا يكون منتجا إلا إذا توفر له المسكن المناسب.

ومن هنا ظهرت أهمية بيع الوحدات السكنية ، حيث ازداد الطلب على السكن فمن الطبيعي في مثل هذه الظروف أن يصبح المعروض من الوحدات السكنية اقل بكثير من الطلب عليها ويترتب على ذلك أن يتزاحم طالبوا السكن المناسب.

ونتيجة لهذا التزاحم ظهرت ظاهرة بيع المباني تحت الإنشاء وهو في مرحلة التشييد ، ومع مرور الوقت وتفاقم أزمة الإسكان ازداد إقبال الأفراد تحت ضغط الحاجة لتامين المسكن على شراء المباني قبل اكتمال بنائها لدرجة أنها تحولت إلى ظاهرة عامة، وأصبحت من المألوف في السنوات الأخيرة .

ومما ساعد على انتشار هذه الظاهرة ، أي بيع المباني تحت الإنشاء ، أنها تحقق مصالح البائع والمشتري على حد سواء فضلا عن إنها تتلاءم مع ظروف المجتمع واحتياجاته الحالية كونه من الصعب على الفرد أن يقوم بدفع كامل ثمن البناء عند شرائه ولهذا فان بيع البناء تحت الإنشاء يساعد البائع والمشتري في نفس الوقت فالمشتري يدفع ثمن بيته المستقبلي على نظام دفعات، والبائع لا يستطيع تمويل المشروع كاملا من أمواله الخاصة فيلجا إلى عرضه للبيع وهو في مرحلة البناء أي تحت الإنشاء وربما قبل البدء بتنفيذ لغاية الاستعانة بما يحصل علية من ثمن البيع في تمويل المشروع ذاته بما يعود في النهاية بالنفع عليه وعلى المجتمع .

وفي إطار ما سبق نظم المشرع الأردني في الأحكام العامة لهذه المسألة في المادتين 1/160و 105 من القانون المدني ففي النص الأول أجاز التعاقد على الشيء المستقبلي إذا انتفى الغرر وفي النص الثاني عالج موضوع الوعد بالتعاقد وحدد شروطه .

كما نص أيضا في قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (25) لسنة 1968 في المادة (1/20) على انه : على الرغم مما ورد في هذا القانون أو في اي تشريع آخر يكون الاتفاق الذي تعهد به شخصان متعاقدان أو أكثر بإبرام عقد في المستقبل يبيع بموجبة احدهما للآخر شقة أو طابقا أو بناية لم يباشر بإنشائها أو كانت تحت الإنشاء عند الاتفاق على ارض تمت التسوية فيها اتفاقا قانونيا وملزما للمتعاقدين في حالة توثيقه لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة ويجب أن يتضمن هذا الاتفاق تحديد مدة النفاذ ووصف العقار المراد بيعه والثمن المتفق عليه وفي الفقرة (ب) من نفس المادة كانت هناك حماية للمشتري فجاء فيها لا يجوز إجراء أي معاملة تسجيل على تلك الأرض أو الشقة أو الطابق أو البناية موضوع الاتفاق إلا بموافقة المتعاقدين وتوثيق العقد لدى دائرة التسجيل .

وبعد تنفيذ الاتفاق (عقد الوعد بالبيع) وفقا للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية العقار موضوع الاتفاق بناء على طلب من المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم القانونية المقررة ومن هنا تبرز فكرة أن العقد لوحده لا تكفي لنقل الملكية وانه لابد من القيام بإجراء آخر وهو التسجيل .

ولان المشتري يعتبر الطرف الضعيف في موضوعنا فإننا نرى من الضروري بيان ما إذا كان القانون الأردني قد وفر حماية كافية للمشتري أم لا و ما هو مضمون هذه الحماية و أساسها ومجالاتها وبهذا فإننا نقسم بحثنا إلى فصلين في الأول نتأول حماية المشتري وفقا للقواعد العامة وفي الفصل الثاني حماية المشتري وفقا للقواعد الخاصة .

أهمية الموضوع :

مما لاشك فيه أن لموضوع حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء أهمية كبرى تتمثل في الموازنة بين مصلحتين متعارضتين ، مصلحة البائع ومصلحة المشتري الذي يعتبر الطرف الضعيف في هذه العلاقة انه يتعاقد على بناء قيد الإنشاء غير موجود فعلا ، الأمر الذي يتطلب منا بيان القواعد القانونية في حماية المشتري وفق التشريع الأردني والوقوف على مدى كفايتها في الحماية.



مشكلة البحث :

تثور مشكله البحث حول مجموعه من التساؤلات التي سوف أقوم ببحثها والتي تتحدد في ما يلي : أن المشرع الأردني وضع تنظيما خاصا لبيع البناء تحت الإنشاء وفي حال عدم وجود تنظيم خاص هل القواعد عامه كافيه لتحقيق حماية مثلى للمشتري إن وجدت .

نطاق الدراسة :

تتناول هذه الدراسة بيان ماهية حماية المشتري و أساسها في بيع البناء قيد الإنشاء ومجالات حمايته .

الدراسات السابقة :

تم الاطلاع على بحثين في موضوعنا وهما :

دراسة الحياري 2009م ، حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء ، دراسة في التشريع الأردني والفرنسي .

دراسة زهرة 1989م ، بيع المباني تحت الإنشاء دراسة مقارنة .

ومن المعلوم أن البحث الأول قد تم التركيز فيه على القانون الفرنسي إما الثاني فانه تحدث عن القانون المصري والعراقي والكويتي و لذلك كان من الضروري الحديث عن حماية المشتري في بيع المباني قيد الإنشاء في القانون الأردني .

منهج البحث :

سيتم تناول موضوع البحث من خلال منهجين التاليين :

أ. المنهج التحليلي : حيث سيتم تحليل محتوى النصوص القانونية ذات العلاقة للوقوف على حقيقة موقف التشريعات من هذا الموضوع

ب. المنهج التطبيقي : حيث سيتم التعرف على موقف القضاء الأردني من هذه المسألة وتطبيقاته لها إن وجدت وسيتم البحث في بعض العقود التي تضمنت هذا الشرط سواء عرضت على القضاء أم لم تعرض



الفصل الأول

حماية المشتري وفقاً للقواعد العامة

حماية المشتري في بيع الشقق والطوابق قيد الإنشاءوفقاً للقواعد العامة

ففي هذا الفصل سنقوم ببحث حماية المشتري في بيع الشقق والطوابق قيد الإنشاءوفقاً للقواعد العامة ومما تحتويه من قواعدحماية المشتري، وهل ستكون هذه الحماية كافية أم أنها بحاجة إلي قواعد خاصة من اجل الوقوف على قواعد الحماية العامة فإنناسوف نتطرق، إلى تكوين العقد وعناصره الجوهرية ومن ثم نخوض في آثار العقد وما ترتبه حماية المشتري في هذه المرحلة، وبذلك سنقوم بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين الأول سنتناول فيه تكوين العقد وأما المبحث الثاني سنحاول توضيح آثار العقد فيه.

1.1 تكوين العقد

يجب أن يتوافر في بيع بناء قيد الإنشاء جميع العناصر والشروط اللازمة لتكوين أي عقد بيع وأهمها الاتفاق على عناصره الجوهرية (المبيع والثمن)، ولكن عقد بيع بناء تحت الإنشاءليس بعقد بيع عادي ، بل يستلزم إضافةً إلى الـ عناصر السابقة عنصرين جوهريين آخرين وهما إلزام البائع بالبناء وخلال مدة معينة.

وبذلك سنتناول العناصر المشتركة بين عقد البيع العادي وبيع بناء تحت الإنشاء في المطلب الأول ومن ثم العناصر الخاصة ببيع بناء تحت الإنشاء في المطلب الثاني.

1.1.1 العناصر المشتركة

يشترط لانعقاد البيع بوجهٍ عام ارتباط القبول بالإيجاب حول العناصر الجوهرية وهي الـ مبيع والثمن، وبيع بناء قيد الإنشاء لا يخرج عن هذه



القاعدة مما يشيع أن نقوم ببيان المبيع في الفرع الأول ومن ثم نبحث الثمن في الفرع الثاني.

1.1.1.1 المبيع:

عرفت المادة (465) من القانون المدني الأردني البيع بأنه (تمليك مال أو حق مالي لقاء عوض).

ويتبين من هذه المادة أن المبيع الذي يشكل محل التزام البائع هو المال أو الحق المالي وتنقسم الحقوق المالية تبعاً لمحلها إلى حقوق شخصية أو عينية أو معنوية ومن ثم قد يكون المبيع حقاً عينياً و اردا على منقول أو عقار، وقد يكون حقاً شخصياً كحوالة الحق ، ويكون معنوياً كحق المؤلف والمخترع والفنان، والعلامات التجارية[1].

فالمبيع هو محل التزام البائع ، ويجب أن تتوافر فيه الشروط الواجب توافرها في محل الالتزام، وهي شروط متعددة، منها ما هو منصوص عليه في النظرية العامة للعقد ، ومنها ما هو منصوص عليه في النصوص الخاصة بعقد البيع وهذه الشروط هي أن يكون المبيع مالاً متقوماً، وأن يكون ممكناً ، وأن يكون موجوداً، وأن يكون قابل لحكم العقد ، وأن يكون معلوماً [2]، وبذلك سوف نتناول كل شرط وعلى النحو الآتي:

1. **أن يكون المبيع مالاً متقوماً:** وقد نصت المادة (1/158) من القانون المدني الأردني على أنه (في التصرفات المالية يشترط أن يكون المحل مالاً متقوماً).

---

(1) الحلالشه ، عبد الرحمن جمعه, المختصر في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع, دار وائل, الطبعة الأولى, 2011, ص100

(2) الزعبي ، محمد يوسف, العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون الأردني, الطبعة الأولى, 1933, ص146

ومن خلال هذا النص يمكن القول أن أي عقد من عقود المعاوضات المالية والبيع فيها لابد وأن يكون المحل فيه مالاً متقوماً يباح الانتفاع به شرعاً، فإن لم يكن كذلك كان عقد البيع باطلاً[1].

فإذا عدنا إلى موضوع بحثنا نجد أن المبيع هنا هو عقار أو شقق أو طوابق قيد الإنشاء وهي تصلح لأن تكون مالاً متقوماً مباح شرعاً وبذلك يتوافر هذا الشرط هنا.

2. **أن يكون المبيع ممكناً** : نصت المادة (159) من القانون المدني الأردني على أنه (إذا كان المحل مستحيلاً في ذاته ومن العقد كان العقد باطلاً)

وهذا النص قد جاء تطبيقاً لما ورد في نص المادة (55) من ذات القانون حيث جاء فيها (الأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع احد أن يستأثر بحيازتها).

والاستحالة المقصودة هنا هي الاستحالة المطلقة ، أي الاستحالة التي لا تقوم بالنظر إلى شخص فحسب بل بالنسبة للكافة ، أو بعبارة أخرى هي الاستحالة الموضوعية التي ترجع إلى الالتزام في ذاته ، أما الاستحالة لنسبية التي تقوم بالنسبة إلى العاقد الملتزم فقط كالتزام شخص ليست لديه مؤهلات المهندس المعماري بتنظيم مخطط البناء ، أو التزام شخص لا يفقه من أمور الرسم شيئاً برسم لوحة بموضوع معين ، فهي لا تمنع نشوء الالتزام لأنه عجز شخصي لاستحالة[2].

وهناك أشياء تخرج عن التعامل بطبيعتها وهي الأشياء التي لا يستطيع أحد أن يحوزها أو يستحوذ عليها أو يتملكها، ذلك أنه من المستحيل على شخص أن يتأثر بها لنفسه ، فهي تخرج عن دائرة التعامل وتكون للناس كافة ويشترك بها جميع الناس مثل الشمس والقمر والنجوم والمحيطات والهواء ،

---

(1) الزعبي, العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون الأردني, الطبعة الأولى, 1933, ص146.

(2) الحلالشه , المختصر في شرح القانون الأردني عقد البيع, 102

فكلها تخرج من دائرة التعامل لاستحالة الاستئثار بها وتسمى بالأشياء المشتركة[1].

فالاستحالة المطلقة إن كانت سابقة على العاقد ترتب عليها عدم قيام الالتزام وبطلان العقد ، وإذا كانت لاحقة لانعقاد العقد فإن الالتزام يقوم لأنه كان ممكناً وقت تمام العقد لكنه ينقضي بسبب الاستحالة الطارئة بعد نشوئه وينفسخ العقد إذا كان من العقود الملزمة للطرفين.

وبذلك نخلص إلى أنه محل التزام البائع هنا هو شقق أو طابق قيد الإنشاء وبذلك يكون المبيع هنا ممكن وليس مستحيل في ذاته وبذلك نجد أن هذا الشرط يتوافر هنا أيضاً.

3- **أن يكون المبيع موجوداً** فشرط الوجود متلازم مع شرط الإمكان[2]، فيشترط في المبيع بالإضافة إلى كونه ممكناً أن يكون موجوداً، ويستفاد هذا الشرط من نص المادة (160) من القانون المدني التي جاء في فقرتها الأولى (يجوز أن يكون محلاً للمعاوضات المالية الشيء المستقبل إذا انتفى الضرر) وجاء في فقرتها الثانية (غير أنه لا يجوز التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة ولوكان ذلك برضاه إلا في الأحوال التي نص عليها القانون).

وهنا يجب التمييز بين الحالة التي ينتفي بها وجود محل الالتزام انتفاءً كلياً وبين الحالة التي يقع فيها الالتزام التعاقدي على محل غير موجود في الحال على أنه سيوجد في المستقبل ، ففي الحالة الأولى يكون الالتزام باطلاً ، أما في الحال الثانية فقد أجاز القانون المدني الأردني هذه العقود[3] في المادة (1/160).

---

(1) الزعبي ، العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني الأردني, ص148

(2) الضمور ، احمد خليف, الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الأردني, الطبعة الأولى, 2006, ص43

(3) الحلالشه ، المختصر في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع, ص103

وبذلك يتبين أن القانون الأردني أجاز بيع الأشياء المستقبلية بشرط انتفاء الغرر[1] ومفهوم المخالفة لهذا النص أنه إن لم ينتف الغرر فلا يجوز بيع الأشياء المستقبلية، ومخالفة ذلك بعد مخالفة النص أمر يترتب على مخالفته بطلان التصرف، ولهذا فإن معنى انتفاء الغرر انتفاء احتمال وجود المبيع أو عدمه، فالبيع حتى يكون صحيحاً لا بد وأن يكون المبيع موجوداً وقت التعاقد سيؤوجد في المستقبل بشرط انتفاء الاحتمال في وجود المبيع وعدمه ، بحيث يكون مؤكد الوجود الآن أو مستقبلاً.

ومن أمثلة التعامل في الأشياء المستقبلية ما نحن بصدده كأن يبيع المالك منزله قبل بنائه.

غير أنه يرد على قاعدة جواز التعامل في الأشياء المستقبلية بعض الاستثناءات، ومنها عدم جواز هبة المال المستقبلي وهو ما نصت عليه المادة (563) مدني أردني، وعدم جواز التعامل في التركة المستقبلية حسب نص المادة (2/160) مدني أردني[2].

وبذلك نجد أن هذا الشرط يتحقق في حال بيع الشقق والطوابق قيد الإنشاء كون بيع الشقق والطوابق على المخططات هو بيع مستقبلي لايوجد على ارض الواقع وهنا فان هذا البيع هو بيع وارد على شيء مستقبلي فلو كان هذا البيع موجودا على ارض الواقع لما كان هناك من الاصل شيء مستقبلي .

---

(1) الغرر: هو عدم القدر على التسليم أو الذي يدرى هل يحصل أم لا؟ للمزيد راجع المذكرات الإيضاحية ج 1,ص155, ويلاحظ أن اشتراط انتفاء الغرر إنما هو مقصود على المعاوضات المالية دون التبرعات , لأن الغرر لا يؤثر فيها لأنه لا غرر على المتبرع له فهو لا يبذل شيئاً يخشى ضياعه, للمزيد راجع المذكرة الإيضاحية ج1,ص156.

(2) سلطان ، أنور, مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني, دار الثقافة ط4, 2010, ص96



4أن **يكون المبيع قابلاً لحكم العقد** : وقد نصت المادة(136) مــن القــانون المدني على هذا الشرط حيث جاء فيها (يشترط أن يكون المحل قــابلاً لحكم العقد).

يقصد بذلك أن يصلح المحل لأن يرد عليه التصرف بقــصد تحقيــق الهدف أوالأثر الرئيسي منه ، كأن يكون المحل قابلاً لأن تنتقل ملكيته مــن شخص إلى آخر بالبيع ، ومن ثم إذا لم يقبل المبيع حكم العقد فعندئذ لا يصلح أن يكون محلاً للبيع ويبطل العقد نتيجة ذلك [1] فإن لم يقبل المبيع حكم العقد لم يصلح أن يكون محلاً له وكان العقد باطلاً، أي إذا لم يكن المبيع قابلاً لأن تترتب آثاره من حيث نقل ملكية المبيع للمشتري بسبب كون هذه الملكية من الملكيات التي لا تقبل التصرف كأملاك الدولة العامة مثل الشوارع فإن العقد يكون باطل فيجب أن يكون المبيع قابلاً لأن يرتب آثار العقد بسبب كونــه من الأموال التي لا يجوز التعامل فيها فإن العقد يكون باطلاً[2].

وقد نصت المادة (163) من القانون المــدنــي الأردنــي علــى أنــه (1_يشترط أن يكون المحل قابلاً لحكم العقد. 2_فإن منع الشارع التعامل في شيء أوكان مخالفاً للنظام العام أوالآداب كان العقد باطلاً . 3-ويعتبر من النظام العام بوجه خاص بالانتقال والإجراءات اللازمة للتصرف في الوقف وفي العقار والتصرف في مال المحجور ومال الوقف ومال الدولة وقوانين التسعير الجبري وسائر القوانين التي تصدر لحاجة المستهلكين في الظروف الاستثنائية).

ويتضح من نص المادة (163) بأن الأشياء الخارجة عــن التعامــل على نوعين وهما:

---

(1) السنهوري عبد الرزاق, الوسيط الجزء الرابع ص231

(2) الزعبي, العقود المسماة شرح عقد البيع, ص154

أ. **الأشياء الخارجة عن التعامل بطبيعتها** [1]:وهي الأشياء التي ينتفع بها جميع الناس بغير أن يحول انتفاع بعضهم دون انتفاع البعض الآخر كأشعةالشمس والهواء والبحار ، أي هي الأشياء التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها ، وهذه الأشياء بطبيعتها غير قابلة لحكم العقد فلا تثبت فيها ملكية المبيع للمشتري قبلاً، وفي الواقع أن الأشياء الخارجة عن التعامل بطبيعتها هي أشياء مستحيلة ، فإذا زالت هذه الاستحالة أمكن التعامل فيها باعتبار أنها قابلة لحكم العقد ، وهو ما يقع بالنسبة للهواء أو الماء بعد حصره وإحرازه.

ب. **الأشياء الخارجة عن التعامل بحكم القانون:** والأشياء التي تخرج عن التعامل بحكم القانون هي أولاً الأشياء التي ورد بشأنها نص خاص يمنع التعامل فيها سواء أكان ذلك نظراً للغرض الذي خصص له الشيء كما في الأموال العامة والأعيان الموقوفة ، أم كان نظراً للحظر الذي يمكن أن ينشأ عن التعامل فيه كما في التركات المستقبلية والحيوانات الموبوءة والحشيش ، ولا يؤثر في هذا الوصف إجازة نوع معين من التعامل في هذه الأشياء كبيع الحشيش والأفيون لأغراض طبية[2].

وبمنع النصوص التي تحرم التعامل في بعض الأشياء جاءت تطبيقاً لفكرة عامة هي فكرة النظام العام والآداب العامة ، ولما كان يستحيل على المشرع الأردني أن يضع قائمة جامعة مانعة لكل ما يعتبر مخالف للنظام العام والآداب فقد اكتفى بالنص في الفقرة الثانية من المادة (163) سالفة الذكر وترك لمر تحديد هذه الفكرة للفقه [3]. وبذلك نصل إلى أن هذا الشرط

(1) سلطان, مصادر الالتزام, ص108

(2) مرقس ، سليمان, نظرية العقد, دار النشر للجامعات المصرية, القاهرة, 1956, ص190

(3) سلطان أنور, المرجع السابق, ص109

متوافر أيضاً في موضوع بحثنا ألا وهو بيع الشقق والطوابق قيد الإنشاء فنجد أن المبيع وهو الشقق والطوابق قابلة لحكم العقد.

5. **أن يكون المبيع معلوماً**: وهذا ما نصت عليه المادة (466) من القانون المدني الأردني على أنه (1-يشترط أن يكون المبيع معلوماً عند المشتري علماً نافياً للجهالة الفاحشة . 2-يكون المبيع معلوماً عند المشتري ببيان أحواله وأوصافه المميزة له وإذا كان حاضراً تكفي الإشارة إليه).

ومن خلال هذا النص يلاحظ أن علم المشتري بالمبيع شرط أساسي وضروري يترتب على مخالفته البطلان وذلك أن هذا النص نص آمر ، لأن كلمة يشترط تدل على ذلك ، وبالتالي إن لم يكن المشتري عالماً بالمبيع علماً نافياً للجهالة الفاحشة فإن العقد يكون باطلاً لانتفاء شرط من شروطه التي إذا تخلف واحداً منها لأصبح العقد باطلاً.

وحدد نص المادة (2/466) من القانون المدني كيف يكون المبيع معلوماً عند المشتري وذلك ببيان أحوال وأوصافه المميزة له ، وإذا كان حاضراً تكفي الإشارة إليه ، فإذا لم يكن حاضراً عند المتعاقدين ، فيتم البيع على أساس بيان الأحوال والأوصاف المميزة له[1].

فإذا كان الشيء من القيميات أي من الأشياء المعينة بالذات ، فيجب تعيينه تعييناً يميزه عن غيره وطريقة التعيين تتوقف على طبيعة الشيء ، فالأراضي الزراعية تعين بموقعها وحدودها ومساحتها وأحواضها والدار بموقعها ومساحتها ومشتملاتها[2]. أما إذا كان الشيء من المثليات أي من غير الأشياء المعينة بالذات فيجب تعيينه بجنسه ونوعه ومقداره ، مثال ذلك أن أبيع منك مائة كيس من الأرز الفلبيني[3].

---

(1) الزعبي, مصادر الالتزام ص158 ,

(2) الجمال ، مصطفى محمد, مصادر الالتزام, القاهرة, ط1 بدون, دار النشر بدون, ص101

(3) سلطان ، العقود المسماة شرح عقد البيع والمقايضة, دار النهضة العربية, بيروت, 1980, ص103

وإذا كان المحل في الالتزام بعمل أو بامتناع عن عمل فيجب أن يكون هذا المحل معيناً أوقابلاً لتعيين وفقاً لظروف العقد ، فإذاتعهد مقـاول ببنـاء منزل وجب تحديد البناء وذكر مواصفاته، أو على الأقل أن يكون تحديد هـذا البناء ممكناً بالنظر إلى ملابسات العقد ، كما لو كان شيد في المدينة أو القرية، للسكن أو الاستقلال... إلخ[1].

وهذا ما يفيد دراستنا فنجد المبيع وهو وفقاً لموضوع بحثنا بيع الـشقق والطوابق قيد الإنشاءيجب أن يكون محدد بطريقة تنفي الجهالـة الفاحـشة ، بحيث يكون محدد بموقع البناء ورقم الطـابق أوالـشقة المـراد شـراءها ، وبمواصفات البناء والتشطيب.

وقد نصت المادة (3/161) على جزاء عدم تعيين المحل حيث جاء فيها (فإذالم يعين المحل على النحو المتقدم كان العقد باطلاً)، وقد فرق المـشرع الأردنيين بين الجهالة الفاحشة والجهالة اليسيرة فالأولى تنشأ من تجهيل جـنس المحل كأن يبيع شخص آخر داراً من دوره التي يملكها في مدينة ما بعـشرة آلاف ديناراً، لأن هذا النوع من الجهالة سيؤدي إلى الغرر والخداع ، والجهالة الفاحشة هي التي تؤثر على العقد ،أما الجهالة اليسيرة التي يكون معها الجنس معلوماً، ولا يكون معها تفاوت فاحش في القيم، فلا تحول دون حجة العقد، لأن العرف جرى بين الناس على التساهل في أمرهـا ، بحيـث لا نقـضي إلـى منازعات[2].

وقد عالجت المادة (467) من القانون المدني الأردني حالة إذا ما تـم النص في العقد على أن المشتري عالم بالمبيع علماً كافي فلا يحق لـه طلـب إبطال العقد حيث نصت على أنه (إذا ذكر في عقد البيع أن المـشتري عـالم بالمبيع علماً كافياً فلا حق له في طلب إبطال العقد لعـدم العلـم إلا إذا أثبـت تدليس البائع).

---

(1)سلطان ، مصادر الالتزام ص103

(2) سلطان ، مصادر الالتزام , ص103

ومن الملاحظ على هذا النص أن المشرع هنا يحاول دفع المشتري على مشاهدة المبيع فعلاً ومعاينته إن كان حاضراً وإن لم يكن حاضراً ووصف لـه أن يثبت هذه الأوصاف في الاتفاق حتى يلتزم بها البائع ، فيجب على المشتري وصف الشقق أو الطابق بشكل واضح في الاتفاق وهذا مـن قبيـل الحمايـة للمشتري وإلا تعرض لما نصت عليه المادة السالفة إلا إذا أثبت تدليس البـائع ووصف له الطابق أو الشقة على خلاف الحقيقة ففي هذه الحالة يجوز لـه أن يطلب إبطال العقد.

وهنا نجد الإشارة إلى التناقض الواضح بين نص المـادة 466 ونـص المادة 467 حيث أن الأولى تشترط أن يكون المبيع معلوماً عند المشتري علماً نافياً للجهالة الفاد شة ومرتبة البطلان على عدم العلم بالمبيع والجهل به جهالة فاحشة، أما نص المادة 467 فقد جعلت الجزاء هو القابلية للإبطال وهذا جزاء غير موجود في التشريع الأردني، فالعقد في القانون الأردني إمـا أن يكـون صحيحاً أو باطلاً أو فاسداً أو موقوفاً أو غير لازم [1]،وليس من ضمنها العقد القابل للإبطال، مما يوجب على المشرع الأردني تغير الجزاء الوارد في المادة (468)بالقابلية للإبطال إلى القابلية للفسخ ، أي أن يكـون العقـد هنـا غيـر لازم[2].

مما تقدم نجد أن تحديد المبيع وعلى النحو السابق قد وصـفه المـشرع لحماية المشتري فيتحديد المبيعبشكل كامل في الاتفاق ما ينفي عنه الجهالة ، سواء أكان البناء مكتمل أم قيد الإنشاء، فإذا اعتبرنا أن المبيـع هـو شـيء مستقبلي لم يكتمل بعد عند إبرام العقد ، يتطلب عناية خاصة وتحديد المبيـع يجب أن يكون دقيق من أجل الوصول لحماية المشتري.

أما إذا سكت البائع ولم يقم بإعلام المشتري عن أمر جوهري ولها تأثير برضا المشتري فإن الـ مشرع الأردني ومن منطلق الحماية للمشتري يعتبر ذلك تغريراً (تدليساً) متى لم يكن بإمكان المشتري الحصول على هذه المعلومـات

---

(1) أعداد من 167-176 من القانون المدني

(2) للمزيد أنظر الزعبي, العقود المسماة ... ص161



من مصدر آخر وكان البائع سيء النية ، وبذلك يستطيع المشتري فسخ هذا العقد بحسب نص المادة (145) من القانون المدني الأردني.

2.1.1.1 الثمن:

الثمن من العناصر الجوهرية التي يجب أن يتفق عليها الطرفان في عقد البيع، ولا يخرج بيع عقار تحت الإنشاءعلى هذه القاعدة ، وإنما أضاف لها القانون قواعد تعطي المشتري حمايةً خاصةً.

وقد عرفت المادة (465) من القانون المدني الثمن بأنه (تمليك مال أو حق مالي لقاء عوض)، ومن الملاحظ على نص هذه المادة أن المشرع الأردنيلم يحدد نوع العوض ، مما يدل على أن المشرع الأردني لم يقصر الثمن على الثمن التقديري بل أن الثمن يشمل النقد والعين بدليل نص المادة (481)التي تتحدث عن الثمن التقديري حيث نصت (إذا حدد الثمن بنوع من النقود وكانت له أضداد مختلفة انصرف إلى أكثرها تداولاً في مكان البيع) والمادة 479 التي تتحدث عن مشاهدة الثمن والإشارة إليه ببيان مقداره وجنسه ووصفه وهي تنطبق أساساً على الأعيان ولنتمكن من فهم هذا العنصر الجوهري في عقد بيع الشقق والطوابق قيد الإنشاء.

وقبل البحث في الثمن تجدر الإشارة إلى أن الثمن هو محل التزام المشتري، ويعد احد أركان عقد البيع [1]، وبذلك يجب أن تتوافر في الثمن كونه محل للعقد جمع شروط المحل التي نص عليها القانون في النظرية العامة للحقوق الشخصية، فيجب أن يكون الثمن مالاً متقوماً فإذا كان الثمن خمراً أو لحم خنزير من مسلم وقع البيع باطل، إلا أن هذا الشرط لا يطبق على النقود.

كما يشترط أن يكون الثمن ممكناً ، فإذا كان الثمن مستحيل كان العقد باطلكما لو كان الثمن الشمس ، وأيضاً هذا الشرط لا يطبق إذاكان الثمن نقوداً.

---

(1) السنهوري, الوسيط, الجزء الرابع , ص190

ويشترط في المحل أيضاً أن يكون الثمن موجوداً ، أي موجود في وقت التعاقد أوسيوجد قطعاً في المستقبل ، ولذلك يبطل العقد الذي يكون الثمن فيــه شيئاً معدوماً كأن يكون ما في بطن الناقة من حمل الاحتمال ولادتــه ميتــاً أو احتمال وجود انتفاخ سببه داء أو غيره، ويراعى أن الثمن يكون صحيح ولــو كان غير موجود إلكان هذا الثمن عبارة عن شيء سيوجد حتماً في المستقبل ، كأن يكون الثمن فواكه في بستان بدا نضوجها واضحاً ولكنه لم يكتمل تماماً[1].

ومما يستلزم شرط الوجود أن يكون الثمن جدياً ،ليس صــورياً ، كــأن يحدد المتعاقدان الثمن في عقد البيع بمبلغ نقدي يتناسب تقريباً مع قيمة المبيــع ويتفقان في نفس الوقت بورقةسأن البائع لا يحصل على الــثمن ، وهــو لا يقصد الحصول عليه أصلاً ، لأن الثمن لا يكون في الواقع موجوداً، وفي مثــل هذه الحالة لا يكون التصرف بيعاً وإنما يكون هبة في صورة بيع ،من أمثلــة ذلك كأن يعمد المتعاقدان في بيع الأراضي والعقارات إلى إخفاء الثمن الحقيقي لقطعة الأرض المباعة، وبسجلاتها ثمن أقل لغايات عدم دفع الرســوم علــى البيع، ففي الواقع لا تكون هنا أمام عقد بيع وإنما هبة مــستترة فــي صــورة بيع[2].

ويلحق بالثمن الصوري الثمن التافه، أي يجب أن يكون الثمن حقيقيــاً ليس تافهياً،لا يكون من التفاهة والقلة بحيث لا يتناسب مع قيمــة المبيــع ، بحيث يظهر أن عقد البيع ليس فيه ثمن ، كمن بيع شقة أو طابق بعشرين دينار كما لو كان غير موجود ، فإن لم يكن موجوداً كان العقد باطلاً تخلــف محــل التزام المشتري وسبب التزام البائع وهو الثمن[3].

---

(1)الزعبي , مصادر الالتزام, ص166

(2) أبو هزيم ، محمد عبد الله, رسالة دكتوراه بعنوان أحكام الثمن في عقد البيع وفق أحكام التشريع, الطبعة الأولى دار الثقافة, عمان, 2006, ص111

(3) الفضل ، منذر, شرح القانون المدني الأردني العقود المسماة, دار الثقافة, عمان, 1993, ص84



وبذلك فلا يعد بيعاً إن كان الثمن المذكور صورياً ولا يخضع لأحكام عقد البيع أيضاً ، إن كان الثمن تافهاً ولكن ما هو حكم الثمن البخس وهل ينعقد به عقد البيع؟

الثمن البخس هو ثمن جدي يقوم البائع الحصول عليه إلا أنه يقل عن قيمة المبيع كثيراً وينعقد البيع به ومثاله بيع أرض قيمتها الحقيقية (خمسون ألف دينار) بمبلغ خمسة عشر ألف دينار أو عشرون ألف ، فالبيع صحيح وتسري على التصرف أحكام عقد البيع ، فالثمن البخس لا يبطل (غبن فاحش) واقترن هذا الغبن بالتغرير فإن البيع يكون غير لازم في حق البائع ، ويكون بإمكانه المطالبة بفسخ العقد.

وقد نصت على ذلك المادة (145)من القانون المدني ، كما يشترط في المحل (الثمن)أن يكون قابل لحكم العقد فإن لم يكن كذلك كان العقد باطل ، فإن لم يكن البيع قابل لأن يرتب آثاره من حيث نقل ملكية الثمن للبائع كان العقد باطلاً،وكما لو كان الثمن ملكية من الملكيات العامة التي لا تقبل التصرف أو كان الثمن مخالف للآداب العامة كأن يقدم شخص عضواً من أعضاء جسمه وهو حي ثمناً لقطعة أرض فإن العقد يكون باطلاً.

فكل ما قيل هي شروط فرضتها النظرية العامة للحقوق الشخصية ، واستلزمها الفقه وهي تطبق على المحل سواء المبيع أو الثمن، إلا أن المشرع الأردني اشترط في الفصل المتعلق بعقد البيع عندما تحدث عن الثمن وما يتصل به أن يكون الثمن مسمى وأن يكون معلوماً وقد نصت على ذلك المادة (479) على أنه(يشترط أن يكون الثمن المسمى) حيث البيع معلوماً،ويكون معلوماً : 1-بمشاهدته والإشارة إليه إن كان جاهزاً . 2-بيان مقداره وجنسه وصفته إن لم يكن حاضراً . 3-بأن يتفق المتبايعان على أسس صالحة لتحديد الثمن بصورة تنفي معها الجهالة حين التنفيذ.

وبذلك يتضح من نص المادة السابقة أن للثمن شرطين وردا في عقد البيع هما أن يكون مسمى وأن يكون معلوم وهو ما سنوضحه تباعاً.

1. **أن يكون الثمن مسمى**: فعقد البيع من عقود المعاوضات، ممـا يقتـضي وجود التزامات متقابلة وسبب للعقد فما كان البائع ليلتزم بإعطاء شيء أو نقل ملكيته إلا لأن المشتري قد التزم بنقل ملكية الثمن فإن سكت المشتري أوالبائع عن تحديد الثمن وبيانه، فإن كلاً منهما سيحاول أن يجعله فيما بعد في صالحه، ذلك أن نية المشتري تتجه إلى ثمن قليل، ونية البائع تتجه إلى ثمن كبير، فتتعارض المصالح وتكون هنالك جهالة فاحشة في الثمن، وهذه الجهالة قد تقضي إلى نزاع لا يقبله المشرع، فيرتب عليها بطلان العقـد، لأن العقد إن لم يكن معيناً على الشكل السابق يكون مجهولاً جهالة فاحشة تؤدي إلى البطلان.

ويتضح مما سبق أن تحديد الثمن فيه حماية للمشتري في بيـع الـشقق والطوابق قيد الإنشاء وليس فقط حماية البائع، فتحديده ينهي النزاع الذي قيـد ينشأ بخصوص هذا الثمن الذي قيد يزيد عن ما هو متوقع أو يؤدي إلى بطلان العقد مما يضر بمصالح كل منهما.

أما إن تم تحديد الثمن بسعر السوق فهنا يكون الثمن مسمى قطعاً، كما لو اتفقنا على أن يكون سعر الشقة أو الطابق بسعر السوق فيكون الثمن هنـا مسمى ولو أنه غير معلوم. على أساس أن تحدد معلومته بالثمن الذي يبيع لـه التجار وإن لم يكن هناك سوق، أعتبر المكان الذي يقضي العرف بأن تكـون أسعاره سارية[1].

فشرط تسمية الثمن يختلف عن شرط معلوميته، لأن الـثمن يمكـن أن مسمى دون أن يكون معلوماً وهذا ينطبق على الأعيان وينطبق علـى النقـود أيضاً، ففي الأعيان يمكن أن يكون الثمن مسمى دون أن يكون معلومـاً بـأن يقول المشتري إن الثمن حنطة دون أن يبين مقدارها ووصفها، وفـي النقـود يمكن أن يكون الثمن مسمى دون أن يكون معلوماً بأن يقول المشتري إن الثمن نقود دون أن يبين مقدارها ونوعها[2].

---

(1) نص المادة 470 من القانون المدني الأردني

(2) الزعبي , مصادر الالتزام, ص168



وبذلك فإن شرط الثمن شرط ضروري لا بد منه بحسب نـص المـادة (479) من القانون المدني ويترتب على عدم وجوده بطلان العقـد ، ذلـك أن معلومة الثمن دون تسميته لا تكفي لإزالة الجهالة الفاحشة ، كأن يتفـق البـائع والمشتري في بيع الشقق والطوابق أن يكون الثمن سيارة دون تحديد نوعهـا وسنة صنعها هنا نجد أن الثمن معلوم ولكنه غير مسمى يبطـل العقـد لعـدم التسمية.

فنجد أن تسمية الثمن فيها حماية للمشتري ورعايـة لمـصالحه مـن النزاعات المستقبلية التي قد تحدث عند عقد بيع الشقق والطوابق المثال السابق سوف يطلب البائع سيارة بأغلى الأثمان والمواصفات والمشتري سوف يرغب بإعطاء سيارة بأقل الأثمان وأقل المواصفات مما يجعل المشرع يتدخل ليبطل التصرف.

2. **أن يكون الثمن معلوماً** : ويستفاد هذا الشرط من المـادة (476) سـالفة الذكر حيث اشترطت أن يكون الثمن المسمى حين البيع معلوماً ، واعتبرت أنه يكون معلوماً بمشاهدته والإشارة إليه إن كان حاضراً أو بيـان مقـداره وجنسه ووصفه إن لم يكن حاضراً أو بأن يتفق المتبايعان على أسس صالحة لتحديد الثمن.

ومن نص المادة (479) نجد أن هنالك ثلاث حالات إذا توافر أي منها يكون الثمن معلوماً وهي أن يكون الثمن حاضراً فتلغي مشاهدته والإشارة إليه أما إذا لم يكن الثمن حاضر فلا يعد معلوماً إلا ببيان مقداره وجنسه ووصـفه مما ينفي الجهالة الفاحشة فإذا كان الثمن قطعة أرض فيجب أن تحدد بمكانهـا وحوضها ورقمها أو سيارة بنوعها وموديل صنعها ومواصفاتها ، كما إذا كان الثمن من النقود فيجب أن تحدد مثلاً بعتك الشقة بخمسمائة ألف دينار عراقـي فالجنس الدينار والوصف العراقي ، إلا أنه إذا لم يحدد وصف الدينار كان الأكثر تداولا وهذا ما نصت عليه المادة (461) من القانون المـدني الأردنـي أمـا الطريقة الثالثة أن ينفق المتبايعان على أسس صالحة لتمديد الثمن فمنها يكون الثمن معلوماً من الطرفين لأن من شأن هذه الأسس أن تزيل الجهالة الفاحـشة

عند تنفيذ العقد وهنا تنفي المنازعة التي من أجلها أبطل المشرع العقد لعدم معلومية الثمن.

إلا أنه تجد ر الإشارة أنه في بيوع الشقق والطوابق يكون الثمن في الغالب هو الثمن النقدي فيكفي تحديد مقداره ووصفه حتى يكون الثمن معلوم.

وبذلك نجد أن غاية المشروع من تحديد الثمن هي حماية المشتري والبائع على حد سواء ومنعاً لوجود الجهالة الفاحشة التي تبطل التصرف وتضر بكلا الطرفين.

وبذلك فقد أجاز المشرع الأردني للمشتري في عقود بيع الشقق والطوابق قيد الإنشاء متى كان هنالك غبن فاحش المصحوب بتغرير طلب فسخ العقد وبحسب القواعد العامة في نظرية العقد وهذا ما نصت عليه المادة (145) من القانون المدني الأردني، كما أن المشرع الأردني في قانون ملكية الشقق والطوابق قد شدد على أن يكون الثمن معلوماً عند التعاقد الأولي، وكل ذلك فيه حماية للمشتري كما أسلفنا سابقاً.

2.1.1 العناصر الخاصة

إضافةً إلى الث من و المبيع يجب الاتفاق في بيع عقار تحت الإنشاء على المدة وعلى الالتزام بالبناء كعناصر جوهرية خاصة بعقد بيع الشقق والطوابق تحت الإنشاء، مما يستلزم منا بيان هذين العنصرين.

لذا سيتم تقسم هذا المطلب إلى فرعين الأول نبحث فيه عن عنصر المدة والثاني نتناول فيه الالتزام بالبناء وفقاً للقواعد العامة.

1.2.1.1 المدة

تختلف أهمية المدة من عقد إلى آخر ، ففي بعض العقود تكون المدة ليست ذات أهمية، ومنها ما يكون للمدة فيه أثر كبير وتكون عنصر من العناصر الجوهرية في العقد.

فإذاكان العقد من العقود الفورية -أي فوري التنفيذ - وهي العقود التي لا يكون الزمن أو المدة عنصراً جوهرياً من عناصره فلا يكون الزمن مقياساً لتقدير الالتزامات أوالاداءات الناشئة عنه ، وإنما تقاس هذه الالتزامات أو الاداءات بمقياس آخر كالطول أو الوزن أو العدد أو الحجم والمساحة وغيرها[1].

أما العقد الزمني فهو العقد الذي يكون الزمن عنصراً من عناصره الجوهرية،

وبعبارة أخرى هو العقد الذي يكون الزمن فيه (مقياساً) لتحديد التزامات حقوق أطرافه، كعقد العمل وعقد الإجارة فهما عقدان لا يقاسان عادةً بطول الزمن[2].

أما بخصوص ما نحن بصدد بحثه وهو حماية المشتري في بيع الشقق والطوابق قيد الإنشاء، فإننا نجد أن المدة عنصر جوهري في هذا العقد على غاية في الأهمية بالنسبة للمشتري وله الدور الأكبر في حمايته والحفاظ على حقه، فإذا دققنا النظر في هذا العقد نجده يقوم أساساً على المدة فلا يعقل أن يقوم البائع بناءً الشقق أوالطوابق بمدة زمنية طويلة كعشرة سنوات مثلاً ففي ذلك ضياع لحق المشتري حيث أن البائع من الممكن أن يقوم بناء كل جزء في سنة مثلاً مما يحقق مصالحه -خصوصاً إذاكان قد حصل على الثمن - بناء أكثر قدر ممكن من البيوت والعمارات وبفترات زمنية طويلة.

إلا أننا نجد أن المشرع الأردني لم يهتم بهذا العنصر في القواعد العامة للقانون المدني ولم يتناوله، ولكن إذا نظرنا بعمق لهذا العقد نجده وعد بالبيع من جانب ووعد بالشراء من جانب آخر وهذا النوع من الوعد يجب أن تتوافر فيه شروط الوعد عامة من تعيين للمسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه وتحديد المدة التي يجب إبرامه فيها ، واستكمال الشكل الذي كان يجب أن يتم به الاتفاق الأصلي.

---

(1) الزنون ، حسن علي, دور المدة في العقود المستمرة, ط بدون, دار نشر بدون, 1988, ص9

(2) الزنون ، حسن علي, المرجع السابق, ص9

فقد نصت المادة (105) كم القانون المدني الأردني على أنه (1-الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذاعينت جميع المسائل الجوهرية لـ لعقد المراد إبرامه والمــدة التـــي يجب إبرامه فيها . 2-وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهــذا الشكل تجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد).

يتضح من المادة سابقة الذكر أنه وبنص القانون نجــد أن المــدة مــن العناصر الجوهرية لهذا العقد، كما يعزز ما ذهبنا إليه نص المادة (20) مــن قانون الشقق والطوابق [1] والتي نصت (1- على الرغم ممــا ورد فـــي هــذا القانون أو في أي قانون آخر يكون الاتفاق الذي يتعهد فيه شخصان متعاقــدان أو أكثربإبرام عقد في المستقبل :...... ويجب أن يتضمن هذا الاتفاق تحديــد مدة تنفيذه وصفاً للعقار المراد بيعه والثمن المتفق عليه).

أما الفقرة الثالثة من ذات المادة فقد نصت على أنه (3-بعد تنفيذ الاتفاق عقد الوعد بالبيع) وفقاً للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية العقــار موضـــوع الاتفاق بناءً على طلب من المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم القانونية المقررة).

فنجد أن هذا العقد يعتبر وعد بالبيع وعد بالشراء على ذات الشيء مــن قبل الطرفين ولن نخوض في موضوع وعد البيع العقاري لأننا سوف نتن أولــه في الفصل الثاني من هذه الدراسة.

أما بخصوص دور المدة في حماية المشتري فنجد أيضاً من العناصــر الجوهرية في العقد التي تحقق الحماية للمشتري ، فهي بدايــةً تنهـــي النـــزاع المستقبلي على مدة إنجاز البناء ، وتحفظ للمشتري حقه بطلب التعويض إن وقع عليه ضرر، وتحميه من طمع البائع الذي من الممكن أن يُوجد التنفيــذ لهــذا الطابق أو الشقة بحجة أنه تم بيعه ويشرع بتنفيذ غيره من أجل الحصول على أكثر قدر من الربح وبأقل فترة زمنية ممكنة.

وبعد محاولتنا الوصل إلى طول هذه المدة من خلال القواعد العامــة أو قانون الشقق والطوابق لم نجد أي ذكر لها وتقدير لطولها إلا أنــه اتــضح أن

---

(1) قانون الشقق والطوابق رقم 25 لسنة 1968

أصحاب العمل وخصوصاً المقاولون قد قاموا بتحديد هذه المدة بنسبة كاملة في غالبية عقودهم، إلا أنه لا نجد ما يمنع من أن ينص اتفاق الطرفان على أن تكون هذه المدة أطول أو أقل من سنة ، ويجب اتفاق الأطراف.

2.2.1.1 الالتزام بالبناء حسب القواعد العامة

المقاولة: هي عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر. من خلال هذا التعريف يفهم أن عقد المقاولة ملزم للطرفين وذلك بصناعة شيء أو تأدية عمل[1].

يلتزم المقاول بإتمام العمل الموكول إليه في المدة المتفق عليها بالعقد ، حتى لو أثبت المقاول أن المدة المحددة لم تكن كافية أصلاً لإنجاز العمل إذ أنه مخطئاً لقبول الالتزام بإنجاز العمل في هذه المدة غير كافية، فإذا لم يكن هناك اتفاق على مدة معينة للانتهاء من العمل ، وجب أن يتم العمل في المدة المعقولة التي تسمح بإنجازه[2].

وهذه المدة يراعى في تحديدها طبيعة العمل ومدة ما يقتضيه من دقة وإمكانيات المقاول المعروفة لرب العمل وما جرى عليه عرف الحرفة ، والالتزام بإنجاز العمل في المدة المتفق عليها أو في المدة المعقولة التزام بتحقيق نتيجة وليس التزاماً ببذل عناية، فلا يكفي لإعفاء المقاول من المسؤولية عن القيام بالعمل أو عن التأخر في القيام به أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد في إنجاز العمل في الميعاد ولكنه لم يتمكن من ذلك [3] ولا يعفى من المسؤولية إلا إذا أثبت أن التأخير يرجع إلى سبب أجنبي عنه كالقوة القاهرة أو حادث فجائي أوخطأ رب العمل ، كما لو تأخر رب العمل في تسليم المقاول

---

(1) السنهوري, الوسيط, جزء4, ص741

(2) العطار ، عبد الناصر, تشريعات تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول, مطبعة السعادة, 1971 ص8

(3) حجازي ، عبد الحي, عقد المدة أو العقد المستمر أو الدور التنفيذي, القاهرة, 1950 ص152



المواد الواجب استخدامها في العمل ، أو كان قد أدخل تعديلات على المواصفات المنصوص عليها في العقد ، أو لم يقم بدفع الأقساط المتفق على دفعها في مواعيدها[1]

ولا يستحق رب العمل تعويضاً عن التأخير في تنفيذ العمل ، إلا إذا أثبت حصول ضرر له من جرائه طبقاً للقواعد العامة ، ويعفى رب العمل من عبء إثبات الضرر، إذا كان متفقاً في العقد على وجوب دفع تعويض محدد في حالة التأخير ولكن يحق للمقاول في هذه الحالة أن يثبت لأنه رغم تأخره في إنجاز العمل فإنه لم يلحق لرب العمل ضرر نتيجة هذا التأخير ، أو أن التعويض المتفق عليه مبالغ فيه إلى درجة كبيرة وعندئذ فلا يستحق رب العمل تعويضاً أو يكون من الواجب تخفيض التعويض المتفق عليه.

وأسباب التأخر في التنفيذ كثيرة منها ما يرجع إلى تقصيره الشخصي كاضطرار إلى إعادة النظر في التصاميم المعمارية وتعديلها حتى يكون أقرب إلى إمكانيتها الفنية التي تتوفر عليها وفي هذه الحالة قد يشترك معه المهندس المعماري في تحمل جزء من المسؤولية ، إذا كانت مراجعة التصاميم نابعة عن إراداتهما المشتركة[2].

ففي بعض الحالات قد ينجم التأخير عن اضطرار المقأول إلى إنجاز الأعمال الإضافية لتكملة المشروع ، فإذاقام المقأول بإنجاز هذه الأعمال بطلب من رب العمل فإن هذا التأخير يكون مبرراً من الناحية القانونية أما إذا تولى تنفيذ هذه الأشغال من تلقاء نفسه فإن المنطق والعدل يفرضان عليه تعويض رب العمل، عن الأضرار التي لحقته من جراء هذا التأخير[3].

---

(1) الباقي ،ع بد الفتاح،نظرية العقد والإدارة المنفردة ,ط1،دار النهضة العربية, 1984, ص132

(2) الحياري احمد , حماية المشتري في بيع البناء تحت الإنشاء (دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والأردني) مجلة الحقوق للبحوث والدراسات, العدد(4) لسنة 2009ص16

(3) زهرة مرسي, بيع المباني تحت الإنشاء, دراسة مقارنة, ط1 كلية الحقوق-جامعة عين شمس والكويت 1989 ص21

ويفترض هنا بالضرورة أن يكون العقار محل البيع لم يكتمل بناءه بعد سواء لأنه ما زال في مرحلة البناء أم أنه لم يبدأ البناء أساساً فبالنتيجة فعقد البناء تحت الإنشاء يجب أن يبرم قبل تمام بناء العقار[1].

أما إذا انعقد البيع بعد الانتهاء من أعمال البناء اكتمال وجود العقار فهو في هذه الحالة بيع عادي يخضع بداهةً للأحكام العامة فالذي يميز من هذه الناحية بيع بناء تحت الإنشاء أن البيع لم يكتمل وجود وقت إبرام العقد فالعقد وارد على شيء (بناء) غير موجود[2].

ويترتب على البائع في بيع البناء قيد الإنشاء الالتزام بالقيام بجميع البناء والتجهيزات الضرورية ليصبح البناء المبيع صالحاً لاستعمال في الغرض المخصص له وحتى ولو عهد بهذا العمل لمقاول متخصص فهذا الأخير يعتبر من الغير ولا يعتبر طرفاً بالعقد.

ونجد أن المشرع الأردني تحدث عن الإلزام في تنفيذ العقد والالتزام في تنفيذه ما دام قد قام بتسجيله في دائرة تسجيل الأراضي المختصة وأوجب أن يتضمن هذا الاتفاق مدة نفاذ العقار المراد بيعه . وبذلك قسمنا هذا البحث إلى مبحثين الأول البناء ضمن المدة المتفق عليها والثاني تجاوز المدة المتفق عليها.

1. **البناء ضمن المدة المتفق عليها:** لا يكتفي التزام البائع بإقامة بناء حسب المواصفات المتفق عليها وإنما يلتزم أيضاً بالانتهاء من البناء خلال مدة تحديد العقد في العقد بتاريخ معين أو بشكل تقريبي (كحدث معين أو فصل من فصول السنة) وتحديد المدة ورد في تعريف عقد بيع البناء قيد الإنشاء هذا مما يشكل ميزة لهذا العقد وضماناً للمشتري[3].

---

(1) الحياري احمد, ص15

(2) انظر قانون ملكية الشقق والطوابق الأردني مادة (1/20)

(3) زهرة ، مرسي, بيع المباني تحت الإنشاء, ص18

ويترتب على عدم تحديد المدة في نطاق الحماية للمشتري في البيع لأجل والبيع بحسب الحالة المستقبلية إلى بطلان العقد ويطبق الحكم ذاته على كل بيع لبناء قيد الإنشاء وفق القواعد العامة على اعتبار أن تحديد المدة عنصر جوهري من العناصر التي يجب أن ينصب عليها التراضي في هذا العقد إلا أن جانباً من الفقه يرى أن النص صراحةً على البطلان جاء حماية للمشتري ومعنى ذلك أنه في حال عدم تحديد المدة في العقد لا يعني بطلان العقد وإنما يلزم البائع بالبناء خلال مدة معقولة يحددها القاضي.

ونستنتج من ذلك أنه يجب في كل عقد من عقود البيع أياً كانت أن تذكر المدة حتى يكون المشتري على علم كافي بأي وقت يتم تسلم المبيع وهنا تكون حماية للمشتري حتى يتمكن المشتري مطالبة بالعقار بعد انتهاء المدة المحددة وفي حال عدم تنفيذ الالتزام المبرم بالعقد الموقع ما بين البائع والمشتري وبذلك فإن ذكر المدة هو عنصر جوهري يجب ذكره في العقد المبرم.

2. **تجاوز مدة العقد المتفق عليها:** أما إذا تجاوز البائع المدة المحددة في العقد فللمشتري أن يطلب إجبار البائع على التنفيذ العيني متى كان ذلك ممكناً أو فسخ العقد بالإضافة إلى التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء التأخير في تنفيذ البائع لالتزامه بالبناء كما أن للقاضي سلطة تقديرية تسمح له بإعطاء البائع مهلة إضافية شريطة دفع التعويض للمشتري عما قد يصيبه من ضرر جراء هذا التأخير[1].

وفي تحديد طبيعة التزام البائع بالبناء خلال فترة معينة يرى جانب من الفقه أنه ينبغي التميز بين تحديد مدة قيام البائع بتنفيذ التزامه بصورة قاطعة ونهائية أو بصورة تقريبية وفي الحالة الأولى يكون التزام البائع التزاماً بتحقيق نتيجة لا يعفيه من المسؤولية عند الإخلال به إلا إذا أثبت أنه يوجد سبب أجنبي أما في الحالة الثانية فإن التزام البائع يكون التزاماً ببذل عناية[2].

---

(1) الحياري ، احمد, ص280

(2)الحياري ، احمد ، ص281



ولكن التميز الذي يضعه ها الرأي لا يقوم على أسا س سليم فسواء تحديد المدة بشكل قاطع أم تقريبي يقع على البائع الالتزام ذاته بإنجاز أعمال البناء خلال هذه المدة وهو التزام بتحقيق نتيجة وبالتالي لا يستطيع البائع أن يدفع المسؤولية عن نفسه إلا إذا أثبت أن التأخير في التنفيذ يعود لسبب أجنبي لا يد له فيه ، ولهذا السبب يلجأ البائع عادةً إلى اشتراط تمديد المدة في حال حدوث بعض الظروف كالإضراب أو عدم توافر بعض مواد البناء في السوق فمثل هذه الشروط صحيحة ويتطرق لها الكثير من المقاولين من أجل الخروج من ثغرة المدة وذلك لأن أعمال البناء بشكل خاص ليست من الأعمال العملية المحددة التي يمكن أن يوضع لها برامج محددة يسير عليها المقاول فقد تطرأ ظروف تؤخر إنجاز العمل دون أن يتحقق بها وصف القوة القاهرة.

2.1 آثار العقد حسب القواعد العامة

آثار البيع ما هي إلا عبارة عن التزامات تقع على عاتق البائع وأخرى تقع على عاتق المشتري ،فعلى ا لمشتري أن يدفع الثمن وأن يتسلم المبيع ودفع النفقات إلا أننا لسنا بصدد بحث التزامات المشتري وإنما يدور موضوع بحثنا حول حماية المشتري في بيع الشقق والطوابق ق يد الإنشاء وبذلك سوف نقتصر البحث على التزام البائع والتي هي في الحقيقة ضمانات وحماية للمشتري.

أما بخصوص الالتزامات التي تقع على عاتق البائع وهي في نفس الوقت تعد حماية للمشتري ، نقل ملكية المبيع والتزامه بتسليم المبيع والتزامه بضمان التعرض والاستحقاق والتزامه بضمان العيوب الخفية.

وقبل البحث في هذه الالتزامات نجد الإشارة إلا أننا لن نقوم ببحث التزام ضمان التعرض والاستحقاق وذلك لأن عقد بيع الشقق والطوابق هو عقد شكلي يتم تسجيله ضمن الشروط التي يتم الاتفاق عليها وبما أنه تم التسجيل سوف يخرج من أطر بحث ضمان التعرض والاستحقاق.

لذلك سوف نقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين بحيث في الأول نقل الملكية والثاني ضمان العيوب الخفية.



1.2.1 نقل الملكية

إن انتقال الملكية بوجه عام للمشتري تعالجه عدة نصوص قانونية وفي مواضع متفرقة ففي النظرية العامة للعقد وفي الفرع المتعلق بآثار العقد بالنسبة للمتعاقدين تنص المادة (199) على أنه (1- يثبت حكم العقد في المعقود عليه وبدله بمجرد انعقاده دون توقف على القبض أو أي شيء آخر ما لم ينص القانون على غير ذلك . 2-أما حقوق العقد فيجب على كل من الطرفين الوفاء بما أوجبه العقد عليه منها).

وفي النصوص المتعلقة بعقد البيع ذاته وفي الموضوع المتعلق بالتزام البائع بنقل الملكية تن ص المادة (485) على ما يلي (1-تنتقل ملكية المبيع بمجرد تمام البيع إلى المشتري ما لم يقض القانون أوالاتفاق بغير ذلك .2- يجب على كل من المتبايعين أن يبادر إلى تنفيذ التزاماته إلا ما كان منها مؤجلاً).

وفي النصوص المتعلقة بالعقد كسبب من أسباب كسب الملكية تنص المادة (1146) على أنه (تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول والعقار وبالعقد متى استوفى أركانه وشروطه طبعاً لأحكام القانون)، ونصت المادة (1147) على أنه (لا تنقل ملكية المنقول غير المعين إلا بنوعه إلا بإفرازه طبقاً للقانون)، كما نصت المادة (1148) على أنه (لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به).

ومن خلال النصوص السابقة يتضح أن الملكية بشكل عام تنتقل إلى المشتري بمجرد التعاقد دون الحاجة للقيام بأي عمل من البائع ودون أن يقترن ذلك بالتسليم، إلا أنه في حالات أخرى كانتقال الملكية في المنقول المعين بالنوع أو المنقول الذي له سجلات خاصة أو انتقال ملكية العقار وتحتاج إلى إجراء من قبل البائع ، إلا أننا لن نتعرض إلا لانتقال الملكية في العقار وهي ما



تهم موضوع بحثنا فقط أما بخصوص باقي الحالات تحيل القارئ الكريم إلـــى الكتب والمراجع المتخصصة في ذلك.

إن الملكية في العقار الذي جرت عليـــه التـــسوية لا تـــتم إلا بالعقـــد المستوفي لأركانه وشروطه طبعاً للقانون ، ومن أهم الأركان التي فرضـــها أن يتم البيع في دائرة تسجيل الأراضي [1] وهذا ما نصت عليه المادة (16) مـــن قانون تسوية الأراضي والمياه حيث نصت على أنه (في الأماكن التـــي تمـــت التسوية فيها لا يعتبر البيع والمبادلة والمقاسمة في الأرض أو الماء صحيحاً إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل).

مما سبق يتضح أن التسجيل في البيوع العقارية في الأماكن التي تـــمـــت تسويها يعد ركن ، بحيث إذلم يراع هذا الركن ، وهو إجراء البيع أمام مأمور التسجيل ليصبح العقد غير متعدد وليست له قيمة قانونية ، وبذلك نصل إلى أن عقد بيع العقار عقد شكلي لا ينعقد إلا بالتسجيل[2].

وقد استقر اجتهاد محكمة التمييز على أن البيوع التي تقع على عقـــار خارج دائرة تسجيل الأراضي تعد باطلة [3]، وكل ما يترتب للمـــشتري علـــى البائع هو استعادة الثمن [4]، كما أن العقد في هذه الحالة يكـــون غيـــر ملـــزم للجانبين وبإمكان أي منها الرجوع عنه.

أما بخصوص العقار الذي لم تتم تسويته فلا يلزم التسجيل بـــل يكـــون البيع خارج دائرة التسجيل صحيح شريطة أن يحقق الشروط التي نصت عليها

---

(1) الزعبي ، محمد يوسف, العقود المسماة, ص279

(2) العبيدي ،علي هادي , الوجيز في شرح القانوني المدني الحقوق العينية, دار الثقافـــة, عمان, الطبعة الأولى 2000, ص161

(3) قرار محكمة التمييز بصفتها الحقوقية رقـــم 2007/1190 هيئـــة خماســـية تـــاريخ 2007/8/13 منشورات عدالة

(4) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 2003/4295 (هيئـــة خماســـية) تاريخ 2004/5/30 منشورات عدالة

المادة(3/168)[1]من القانون رقم (51) لسنة (1958) المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة والتي جاء فيها (تعتبر البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلق بالأراضي والأبنية والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق التي لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنيت منها نافذة إذا مر على تصرف المشتري تصرفاً فعلياً مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشر سنة في العقارات المملوكة).

وبذلك يجب أن يكون البيع قد تم بموجب سند وأن يتصرف المشتري بالمبيع تصرفاً فعلياً ويتحقق ذلك بأي عمل يظهر من خلاله أنه يرغب في جعل هذا العقار له ،وأن يمضي علىتصرف المشتري الفعلي بالعقار مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشر سنة في الأراضي المملوكة.

إلا أن بيوع الشقق والطوابق من المستبعد أن يقع على أرض لم يتم تسويتها، لأنه لن يدفع المشتري مقابل الطابق أو شقه مقابل شقة وخصوصاً في هذه الأيام ، وذلك لاتساع مناطق تسوية الأراضي وارتفاع أثمان الشقق والطوابق بشكل خيالي.

وبذلك نجد أن حماية المشتري هنا والمتمثلة بنقل الملكية غير كافية ولا تجدي نفعاً وفقاً للقواعد العامة وذلك لأن المادة (105) من القانون المدني قد أجازت الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل، وهذا الجواز ينطبق على الأموال المنقولة والعقارية لعموم النص، وأن المادة ذاتها قد نصت على أنه إذا كان القانون قد اشترط لإتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاته في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد ، وأن هذا العقد يتعلق أساساً بالقرارات ويمكن أن يمتد إلى المنقولات التي تحتاج تسجيل لانتقال ملكيتها.

ورغم أن المادة (106) من القانون المدني قد نصت على أنه (إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه الآخر طالباً تنفيذالوعد وكانت

---

(1) العبيدي ، علي هادي, الوجيز في شرح القانون المدني, ص165

الشروط اللازمة للعقد وبخاصة ما يتعلق بالشكل متوافرة قام الحكم متى حاز قوة القضية المقضية مقام العقد)، وأن نص هذه يتعلق أساساً بالوعد بـــالبيع العقاري كما هو واضح من نصها ، وإن كان يمتد لبعض المنقــولات التـــي تحتاج إلى تسجيل لانتقال ملكيتها ، إلا أن موضوع العقد باعتباره سبباً من أسباب كسب الملكية تنصب على أن هذا التعهد لا يمكن أن يكون أكثر من وعد بالبيع من قبل البائع أو وعداً بالشراء من قبل المشتري، وأن هذا التعهد يمكن التراجع عنه في أية لحظة إلى ما قبل التسجيل، على أن هذا التراجــع يرتب للطرف الآخر فقط الحق بالتعويض عن الإخــلال بـــالالتزام بتنفيــذ الوعد دون أن يكون هناك حق بالتنفيذ العيني ، أو أن يقوم حكــم القاضـــي مقام التنفيذ، فهذا النوع من الوعود يمكن التراجع عنه على أن يتم تعويض الطرف الآخر المتضرر فقط دون حقه بالتنفيذ العيني ، ولو كان ممكناً، وهذا ما أقرته محكمة التمييز في قراراتها رقم 78/196 لسنة 1978 وقرارهــا رقم 83/166 لسنة 1983.

وبذلك نجد أن هذه الحماية والمتمثل بنقل الملكية وفقاً للقواعد العامة لا تكفي.

2.2.1 المسؤولية عن ضمان العيوب الخفية

إذا كان البائع ملتزماً بنقل ملكية المبيع وتسليمه للمــشتري ويـــضمن التعرض والاستحقاق للغير فهناك التزاماً يجب مراعاته وهو الالتزام بـــضمان العيوب الخفية وأن لم يشترط ذلك في عقد البيع[1] فعندما يـــشتري الـــشخص شيء يفترض أن يكن خالياً من العيوب التي لو كان يعلم بها المشتري لما كان قد تعاقد عليه أو كانت شروط العقد أفضل بالنسبة له.

---

(1) الزنون ، حسن علي, الوجيز في النظرية العامة للالتزام, الجزء الثاني, دراسة مقارنة, دار وائل للنشر, الطبعة الأولى, 2004, ص230

أما إذا كانت هذه العيوبـيمكن التسامح بها حسب العرف فإن ذلك لا يؤثر على صحة العقد فالمواد من (1/512- 521) من القانون المدني الأردني قد أشارت إلى ضمان العيوب الخفية لا يقتصر على عقد البيع فقط وإن كانت أحكامه قد نظمت في الفصل المتعلق بعقد البيع إلا أن ضمان العيوب الخفية يطتد ليشمل كافة عقود المعا وضات والناقلة للملكية مهما كانت نوع البيوع فالالتزام بضمان العيوب بمعنى أن العيوب الخفية تتضمنه الأحكام المتعلقة بعقد البيع .

فوجود عيب خفي لا يحرم المشتري من حق رفع دعوى بفسخ العقد أو أي دعوى أخرى إذ وجدت الأسباب التي توجب ذلك فالالتزام بضمان العيوب الخفية هو الالتزام المقرر بالقانون فليس ضرورياً أن يشترط المشتري ذلك في العقد[1].

إلا أن هنالك عدة شروط للعيب الذي يضمنه البائع على النحو التالي:

1 **أن يكون العيب قديماً** : أن يكون العيب قد حصل قبل البيع أو بعده ولكن قبل التسليم وكذلك إذا كان بحوزة المشتري وظهر عيب يستند إلى سبب قديم لأنه هو السبب المباشر لهذا العيب ما لم يكن انتشار هذا العيب راجعاً لخطأ المشتري وعندها يمكن توزيع المسؤولية وفقاً لقواعد الخطأ المشترك أي إلى لحظة وجوده عند البائع وبناءً على ما ورد في المادة (513) من القانون المدني الأردني فالعيب يعتبر قديماً:

أ- إذا وجد العيب في المبيع قبل التعاقد يعد العيب قديماً وفي حال وجود خلاف حول وقت وجود العيب تحسمه الخبرة وعبء الإثبات في هذه الحالة الذي يستطيع إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات باعتبار أن المسألة تتعلق بواقعة مادية ومنها الشهادة والقرائن.

ب- إذا حدث العيب وهو في يد البائع وقبل التسليم يفترض أن المبيع عند البيع كان سليماً وأن الملكية قد انتقلت للمشتري والتسليم جاء متأخراً

---

(1) النشار، محمد فتح الله, حق التعويض المدني بين الفقه والقانون المدني, دار الجامعة الجديدة للنشر, ط1, ص153

ولو بفترة وجيزة وقبل التسليم حصل عيب فيه بحيث أنه لا يكون بفعل المشتري بأعذار البائع له بتسليم المبيع والمسؤولية هنا يتحملها البائع ولو أن الملكية كانت قد انتقلت في حال ظهور خلاف بين الطرفين حول وقت حدوث العيب فإن الخبرة تحل هذه المسألة ويجوز استعمال كافة طرق الإثبات بما فيها الشهادة والقرائن وعبء الإثبات على عاتق المشتري.

ج-حدوث العيب قبل التسليم عند المشتري ففي هذا الحالة ليس مهم أن كان العيب موجوداً وقت التعاقد أو بعده قبل التسليم أو بعده والمهم أن العيب قد يحدث بسبب يرجع إلى البائع ولكن فاعليته وانتشاره حدث عند المشتري.

د- وللقاضي كذلك الحق في تحديد مسؤولية المشتري عن انتشار العيب إلى أجزاء أخرى من المبيع وعبء إثبات ذلك يقع على عاتق البائع ولكن ما هي الشروط التي يجب توافرها في العيب القديم؟ فقد أجبنا على هذا التساؤل في المادة 4/94 من القانون المدني الأردني فحسب نص المادة 4/514 من القانون المدني الأردني فإن من شروط العيب القديم هو أنه لا يعرف بمشاهدة ظاهر المبيع ولا يمكن للشخص العادي أن ينتبه ولا يمكن الكشف بالتجربة أو بواسطة خبير والشرط الأساسي هو أن يكون خفياً.

وبناءً على ذلك فإن العيب الخفي هو الذي لا يكشف بمشاهدته ظاهر المبيع ولا يمكن للشخص العادي أن ينتبه له ولا يمكن الكشف عنه إلا بواسطة خبير متخصص والذي لا يظهر إلا بالتجربة ومن هنا فإن الحالات التي لا يكون البائع مسؤولا فيها عن العيب القديم وهذه الحالات قد حددتها المادة 514 مدني أردني وهي[1]:

---

(1) عبيدات, نوري يوسف, مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون المدني الأردني, دراسة مقارنة, رسالة ماجستير, الجامعة الأردنية, 1994 ص208

1. إذلبين البائع عيب المبيع حين البيع : البائع يكون مسئولاً عن العيب الخفي أما الظاهر فلا يكون مسئولاً عنه وفي حالة أن يبين البائع للمشتري العيب فيكون بذلك ظاهراً وقد تكون هذه الحالة أساس ليفاوض المشتري البائع لتخفيض الثمن وإعفاء البائع من المسؤولية من العيب الذي بينه للمشتري لا يعفيه من المسئولية عن العيوب الأخرى التي تكون موجودة في المبيع ولم يبينها للبائع لأن البائع يضمن العيوب الخفية فقط(1).

2. إذا اشترى المشتري المبيع وهو عالم بما فيه من عيب.

لا يستطيع البائع ضمان العيب الخفي إذا كان المشتري عالماً به فالعيب معلوم له وليس خفياً والعلم عن العيب الخفي في المبيع ممكن أن يكون المشتري يعلم به(2).

فلذلك عبء إثبات علم المشتري بالعيب يقع على البائع ويكون ذلك باستخدام كل طرق الإثبات المجازة قانونياً.

3. إذا رضي المشتري بالعيب بعد إطلاعه عليه أو بعد علمه به من الآخر بعد اطلاع المشتري على العيب بعد التعاقد وسكوته أو قوله بالرضا بقبول المبيع بالعيب الموجود فيه سقط حقه بضمان العيب الخفي ويعفى البائع من المسئولية(3).

ويجب على المشتري أن يعبر عن إرادته الضمنية هذه بقبول المبيع في مدة معقولة وسكوته فترة قصيرة لا يعبر عن رضاءه بالمبيع ورضا المشتري بالعيب يكون من خلال اطلاعه شخصياً أو عن طريق وكيله أو

---

(1) يسن, عبد الرزاق حسين, المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء, رسالة دكتوراه, ط1, 1987 ص16

(2) تمييز حقوق رقم 1980/106 مجلة نقابة المحامين, 1980 ص1626

(3) السرحان, عدنان, شرح القانون المدني الأردني, عقود المسماة في عقد المقاولة, ط1, دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان الأردن, 1996, ص14.

أي شخص آخر [1] وعبء إثبات أن المشتري قد اطلع على العيب يقع على عاتق البائع والإثبات يكون بكافة طرق الإثبات التي أجازها القانون لأن هذا يتعلق بواقع مادية.

4. وفي الحالة التي يبيع البائع المبيع بشرط عدم مسؤوليته عن كل عيب فيه أو عيب معين إلا إذا تعمد البائع إخفاء العيب وكان المشتري بحالة تمنعه من الاطلاع عليه وهذا الشرط [2] يتم في الحالة التي لا يكون البائع أو المشتري عالماً بالبيع فالبائع لا يكون عالماً بالعيب ولا يريد أن يكون مسئولاً عنه ويمكن للبائع أن يشترط على المشتري عدم مسؤوليته عن كل العيوب أو عيب معين بالذات وهذا الشرط يكون صحيحاً إذا كان البائع لا يعلم بالعيب فإذا كان عالماً به وحاول إخفاءه يعتبر الشرط لاغياً لأن ذلك يعد غشاً ومن ناحية أخرى فإن هذا الشرط يطبق على المشتري في حالة أن يكون قادراً على فحص المبيع ولم يفعل ذلك ففي حالة عدم تمكنه فعل ذلك فقبول المبيع مع عيب فيه ملزماً له فيكون الشرط لاغياً [3].

وبناْ على ما تقدم يمكن القول أن اشتراط البائع عدم مسؤوليته عن عيب في المبيع أو عن كل العيب لا يكون ملزماً في حالتين:

الأولى: تعمد البائع إخفاء العيب بعض منه فلا يكون مسئولاً إذا لم يتعمد إخفاء العيب.

الثانية: عندما يكون بحالة تمنعه من الاطلاع على العيب حتى لو قبل المبيع فهو لا يلزمه [4]، وعبء إثبات أن البائع كان يعلم بوجود العيب وأنه تعمد إخفاءه بعض منه أو أنه كان في حالة تمنعه من الاطلاع على العيب لأي سبب

---

(1) السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني, ج7, المجلد الأول, العقود الواردة على العمل ص47

(2) تمييز حقوق رقم 86/458 1986 ص 1581, مجلة نقابة المحامين الأردنيين

(3) تمييز حقوق رقم 86/392, ص989, سنة 1986, منشورات مركز عدالة

(4) السنهوري, ج7 ص41



كان تقع على عاتق المشتري وله أن يستخدم أي طريقة من طرق الإثبات لأن ذلك يتعلق بواقعة مادية(1).

5. إذا جرى البيع بالمزاد من قبل السلطات القضائية أو الإدارية ففي بعض الأحيان تقوم الطالت القضائية ببيع أموال المدينين استيفاءً بحقوق الدائنين وهي البيوع التي تجري قضائياً عن طريق البيع بالمزاد العلني وكذلك البيوع الإدارية التي تجريها السلطات الإدارية دون تدخل من القضاء مثلاً حيث أنه لا ضمان للعيوب في مثل هذه البيوع بحيث تجري حسب إجراءات خاصة فإنه من يدخل المزاد لديه الفرصة الكافية لاطلاع على المبيع وفحصه قبل الدخول في المزاد وبالتالي فإذا جرى البيع بالمزاد العلني على النحو السالف الذكر وظهر في المبيع عيب فتنتفي مسئولية البائع بالضمان(2).

2. **أن يكون العيب مؤثراً:** بالإضافة لكون العيب قديماً يجب أن يكون مؤثر والعيب المؤثر هو العيب الجسيم أي العيب الذي ينقص من قيمة المبيع أو يقلل من منفعته أي لم يحدد المشرع الأردني معياراً محدداً فيما إذا كان العيب مؤثراً وإنما ترك ذلك للقضاء لتحديده(3). والعيب قد ينقص من ثمن المبيع أو نفعه أو قد ينقص من قيمة الشيء دون المنفعة والنقص الذي يعطي المشتري الحق في المطالبة بضمان العيوب الخفية هو العيب المؤثر أما الذي يمكن التسامح فيه فلا يضمنه البائع وكذلك فإن نقص المنفعة المقصودة نعرفها بأمرين:

أ) أن يبين في العقد الهدف من شراء المبيع فإن كان المبيع لا يحقق الهدف أو الغاية التي تم شرائه من أجلها فيكون ذلك إخلالاً ويعطي الحق للمشتري المطالبة بضمان العيب الخفي.

---

(1) تمييز حقوق, رقم 1999/1060, مجلة نقابة المحامين 2000 ص4097

(2) تمييز حقوق, رقم 1987/207 مجلة نقابة المحامين 1990ص 108

(3) الأؤدن سمير عبد السميع, ضمان العيوب الخفية التي تقع على عاتق بائع العقار ومشيدي البناء, مكتبة الإشعاع للطباعة, 2000, ط1, ص65

ب) طبيعة الشيء هي التي تحدد الغرض من الشراء أو المنفعة المقصودة حتى في حالة عدم وجود نص صريح أو ضمني في العقد يشير إلى ذلك(1).

والتساؤل الذي يثأر هنا في ضمان العيب بالخفي وهو ما هي الآثار التي تترتب على وجود العيب للضمان؟

وللإجابة على هذا التساؤل وهو إنظهر عيب في المبيع على هذا النحو فللمشتري الخيار إن شاء قبله بكل الثمن المسمى وإن شاء فسخ البيع ورد المبيع واسترد الثمن فهنا للمشتري له خيار في رد المبيع أو قبوله بالثمن المسمى فيجوز للمشتري رد المبيع واسترداد الثمن ويكون ذلك إما رضائياً أو يكون عن طرق القضاء حيث تقوم المحكمة بتخليف المشتري باليمين الاستظهار حيث تستظهر فيه العيب كان قديماً (المادة 54من قانون البينات والمادة 84مدني أردني) وعدقيام المحكمة بتحليف المشتري اليمين يكون حكمها عرض للنقص في محكمة التمييز(2).

ويتضح لنا بأن الخيارين في حق رد المبيع واسترداد الثمن أو حق قبوله الثمن المسمى دون نقص وبما كان فيه من عيب يحول دون حق المشتري بالإمساك بالمبيع وإبقاؤه ومطالبة البائع بتخفيض الثمن ، والاستثناءات التي ترد على هذا الخيار هي:

1.حالة هلاك المبيع :التي نصت عليها المادة (516) مدني أردني يتضح لنا بأن هلاك المبيع لأي سبب سواء كان بفعل المشتري أوبفعل الغير أو بسبب كارثة طبيعية وكذلك استهلاكه أعطي الحق المطالبة بإنقاص الثمن عن العيب الموجود في المبيع ولكي يتمسك المشتري بهذا الحق يشترط أن يتم الهلاك قبل علم المشتري بالعيب وإنقاص الثمن يتم إما بالاتفاق بين الطرفين وإما عن طريق المحكمة في حال ظهور خلاف بينهم حول ذلك وتحديد الحكم لقيمة الإنقاص يكون ملزماً للطرفين.

---

(1) الدوري, محمد جابر, مسؤولية المقاول والمهندس في مقاولات البناء والمنشئات بعد إنجاز العمل وتسليمه, دراسة مقارنة, مطبعة عشتار, 1985 ص196

(2) تمييز حقوق, رقم 2003/3898 بتاريخ 2004/2/16, منشورات عدالة.



2. حدوث عيب جديد في المبيع عند المشتري: ونصت المادة (517) من القانون المدني الأردني يتضح لنا بأن البائع بعد حدوث عيب جديد في المبيع فلا يستطيع المشتري رد المبيع وإنما له مطالبة البائع بإنقاص الثمن إذارفض البائع بأخذه على عيبه الجديد وذلك لأ ن هناك عيب قديم والأصل أن يرد المبيع في الحالة التي كان عليها عند التعاقد.

3. إذا حدث في المبيع زيادة مانعة للرد: فقد يتعذر فسخ البيع كما إذا حدث في المبيع زيادة مانعة من الرد وكما إذا حدث بالمبيع عيب جديد عند المشتري، فالمشرع أعطى الحق للمشتري بإبقاء المبيع في حوزته مع المطالبة بإنقاص الثمن عن العيب وحرم على البائع المطالبة باسترداد المبيع مع العيب الموجود فيه لأن في ذلك إضرار للمشتري لإنفاقه مالاً أدى إلى زادة في المبيع وهذا ما تحدثت عنه المادة (518)مدني أردني ، فالزيادة بعد العلم بالعيب تسقط الضمان للعيب الموجود استناداً لنص المادة (197) مدني أردني وأحد الخيارين إما رد المبيع أو إبقاء بالثمن المسمى واقتصرها المشرع على المشتري دون غيره.

وبالنتيجة نجد أن المشرع الأردني لم يقف صامتا من اجل حماية المشتري في بيع الشقق والطوابق قيد الإنشاء فانه قد أعطى المشتري في حال اكتشف أن عيب من عيوب الخفية وفقا لنص المادة 513 مدني أردني وبما أن المشرع الأردني في المادة 521نص على انه لا تسمع دعوى ضمان العيوب الخفية بعد انقضاء ستة أشهرعلى تسلم المبيع ما لم يلتزم البائع بضمان لمدة أطول وهنا فان مدة ستة أشهر لا تكفي لتحقيق حماية كافيه لمشتري الشقق والطوابق قيد الإنشاء وذلك لأنهنادرا ما يلزم البائع نفسه بضمان مدة أكثر من ستة شهور .



الفصل الثاني

حماية المشتري في بيع الشقق والطوابق قيد الإنشاء وفقاً للقواعد الخاصة

لقد وصلنا في الفصل الأول من هذه الدراسة إلى أن الحماية التي أقرتها القواعد العامة، لا تكفي لحماية المشتري في هذا النوع من البيوع ، ويلزم البحث في القواعد الخاصة لمعرفة ما أقرته من حماية للمشتري.

سيدور محور البحث في هذا الفصل حول النصوص التي أقرت الحماية للمشتري وفقاً لقانون الشقق والطوابق لنرى ما قدمه من حماية للمشتري.

ولذلك سوف يتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين الأول نتحدث فيه عن الحماية المقررة للمشتري ما قبل البناء والثاني نتحدث فيه عن مرحلة ما بعد البناء.

1.2 مرحلة ما قبل البناء

فمن خلال هذا المبحث سوف نلقي الضوء على بيع الشقق والطوابق في مرحلة ما قبل البناء ، أي عندما تكون الشقة أو الطابق مجرد مخطط لم يبدأ تنفيذه أو أنه تم البدء ولكن في مراحله الأولية كأن تكون البناية مجرد مخططات لم تظهر معالمها بعد.

لذلك سوف يتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين الأول نخصصه لوعد البيع العقاري أما الثاني تناول فيه الضمانات التي أوجدها المشرع للمشتري وفقاً لقانون الشقق والطوابق.

1.1.2 وعد البيع العقاري

للبحث عن حماية المشتري في البيوع التي تتم على الشقق والطوابق قيد الإنشاء يجب علينا أن نوضح ما هية وعد البيع العقاري ، وما هو هذا الوعد وهل يصح أن يكون من طرف واحد أم أنه يجب أن يكون من الطرفين ، وما



هي شروطه الجوهرية؟ وما هي الضمانات التي يحصل عليها المشتري أثناء هذا الوعد.

وللإجابة على هذه التساؤلات أصبح لزاماً علينا أن نقسم هذا المطلب إلى فرعين الأول نخصصه لبيان ما هية وعد البيع العقاري والثاني نخصصه للبحث في الضمانات المقدمة للمشتري في هذا الوعد.

1.1.1.2 ما هية وعد البيع العقاري

ولبيان ما هية وعد البيع العقاري يجب علينا أن نعرف هذا الوعد وهل يختلف عن وعد البيع وفق القواعد العامة ومن ثم بيان شروطه الجوهرية:

1 **تعريف وعد البيع العقاري**: إن الوعد بالبيع عموماً ، إما أن يصدر عن المشتري وإما أن يصدر من البائع وهو عقد ملزم لمن صدر عنه إلا أننا هنا أمام وعد يتعلق ببيع عقار قيد الإنشاء فهل يصح هذا الوعد من طرف واحد.

لقد أجابت على ذلك المادة (20) من قانون ملكية الطوابق والشقق لسنة (1968) وتعديلاته والتي نصت على أنه:

أ.على الرغم مما ورد في هذا القانون أو في أي تشريع آخر يكون الاتفاق الذي يتعهد فيه شخصان متعاقدان أو أكثر بإبرام عقد في المستقبل ببيع بموجبه أحدهما للآخر شقة أو طابقاً أو بناية لم يباشر بإنشائها أو كانت تحت الإنشاء عند الاتفاق على أرض تمت التسوية فيها ، اتفاقاً قانونياً وملزماً للمتعاقدين في حالة توثيقه لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة، ويجب أن يتضمن هذا الاتفاق تحديد مدة لنفاذه ووصفاً للعقار المراد بيعه والثمن المتفق عليه.

ب. لا يجوز إجراء معاملة تسجيل على تلك الأرض أو الشقة أو الطابق أو البناية موضوع الاتفاق إلا بموافقة المتعاقدين.

ج. بعد تنفيذ الاتفاق (عقد الوعد بالبيع) وفقاً للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية العقار موضوع الاتفاق بناءً على طلب من المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم القانونية...).

ومن نص المادة السابقة يتضح أن وعد البيع العقاري هو وعد بالبيع ووعد بالشراء في نفس الوقت فهو ملزم للجانبين ، إلا أنه يختلف من حيث شرط التسجيل عن وعد البيع ووعد الشراء في البيوع العادية.

وعلى الرغم من بحثنا الدقيق في المؤلفات التي حصلنا عليها لم نجد أي منها يعرف وعد البيع العقاري و لذلك وجب علينا الاجتهاد محاولين الوصول إلى تعريف لوعد البيع العقاري وإن لم نوفق به نرجو أن يكون نقطة البدء لمن يأتي بعدنا، ووجدنا أن نعرفه على النحو الآتي:

وعد البيع العقاري على انه عقد يلتزم فيه البائع ببيع الطابق أو الشقة أو البناية عند الانتهاء من البناء للمشتري ، ويلتزم به المشتري بدفع الثمن للبائع عند انتهاء البناء أو على دفعات بنهاية كل مرحلة من مراحل البناء ، ويجب أن يحدد فيه المبيع بدقة وتحديد المدة والثمن ويجب تسجيله[1].

وبذلك فهو ملزم لكل من طرفي العقد سواء للبائع أم للمشتري ولكن إلزاميته في تسجيله ولكنه لا يجوز في كل الحالات فلو كان البناء قائم أصلاً فلا يصح عقد الوعد بالبيع، فهو يشترط فيه أركان:

1. إذا كان الطابق أو الشقة غير مقامة أي مجرد رسمة على مخطط.
2. إذا يتم البدء ببنائها ولكنها لم تجهز بعد.

ففي هاتين الحالتين يكون عقد الوعد بالبيع العقاري ، أما إذا كان الطابق أو الشقة جاهزة أصلاً فيجب إبرام عقد بيع وليس وعد بالبيع ، وقد أعتمد المشرع الأردني في ذلك على كون محل البيع نفسه (الشقة أو الطابق) شيئاً مستقبلياً أي لم يوجد بعد رغم أنه محتمل الوجود ، وقد أكدت على ذلك محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (2007/3503) بتاريخ 2008/8/10 (1_إذا اشترى المدعي مورث المطعون ضدهم شقة من الشركة المذكورة وقام بدفع

(1) المرفق رقم (1) وعد بيع عقاري صادر عن وزارة الأراضي والمساحةص74

ثمنها ولم يتم تسجيل البيع ضمن قيود وسجلات دائرة الأراضي ولم يسجل هذا العقد أيضاً الأمر الذي ينبني عليه أن عقد البيع المذكور وقع باطلاً ويترتب عليه إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وفق أحكام المادتين (168و231) من القانون المدني وذلك برد المبلغ المدفوع من المدعي (مورث المطعون ضدهم) لهم وأن المدعى عليهم الطاعن نضال وبصفته شريك متضامن وملزم بدفع ديون الشركة وفق أحكام المادة (26) من قانون الشركات مع باقي الشركاء فإنه ينتصب خصماً للمدعي وملزم بالتكافل والتضامن بدفع المبلغ المدعى به . 2_يستفاد من المادة (105) من القانون المدني والمادة (20) من قانون ملكية الطوابق والشقق أن عقد الوعد بالبيع الواقع على شقة أو طابق في بناية في الأراضي التي تمت فيها التسوية يجب أن يوثق لدى دائرة التسجيل المختصة وأن يتضمن العقد وصفاً للعقار المراد بيعه والثمن المتفق عليه وتحديد مدة نفاذه ، وأن تسجيل هذا العقد شرطاً شكلياً لصحة هذا العقد. 3_ إذا كان عقد وعد البيع منظم بين أطراف ليس المدعى عليه (الطاعن) نضال من ضمنهم وأن المدعي (مورث المطعون ضدهم) ليس من أطراف هذا العقد فإنه لا يجوز الاحتجاج به بمواجهة المدعي (مورث المطعون ضدهم) كونه ليس طرفاً بهذا العقد ولا يعتبر وفاء من المدعى عليه ورفقاه للمبلغ المطالب به لا تتوفر فيه شروط الحوالة كما يدعي وكيل الطاعن طبقاً للمادة (100)مدني وحيث أن البيع الجاري مع المدعي لم يوثق لدى دائرة التسجيل المختصة فإن المدعى عليه ملزم برد المبلغ المطالب به).

ولكن يثأر التساؤل هل يختلف وعد البيع هنا بشروطه عما ورد في القواعد العامة؟ هذا ما سوف نراه عند بحث الشروط الجوهرية لعقد الوعد بالبيع العقاري.

2. **الشروط الجوهرية لوعد البيع العقاري** : من خلال نص المادة (20/أ) من قانون الطوابق والشقق والتي نصت على أنه (على الرغم مما ورد في هذا القانون أو في أي تشريع آخر يكون الاتفاق الذي يتعهد فيه شخصان متعاقدان أو أكثر بإبرام عقد في المستقبل يبيع بموجبه أحدهما للآخر شقة

أو طابقاً أو بناية لم يباشر بإنشائها أو كانت تحت الإنشاء عند الاتفاق على أرض تحت التسوية فيها ، اتفاقاً قانونياً ملزماً للمتعاقدين في حالة توثيقه لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة ، ويجب أن يتضمن هذا الاتفاق تحديد مدة لنفاذه ووصفاً للعقار المراد بيعه والثمن المتفق عليه).

يتضح من هذا النص أنه يجب الاتفاق على أوصاف المبيع والثمن والمدة وبذلك نجد أنها نفس ما ورد النص عليه في القواعد العامة (105 ، 106) من القانون المدني إلا أننا ومنعاً للتكرار سوف نتحدث عن ما هو جديد في كل منها من خلال الواقع العملي وما جرت عليه عقود الوعد بالبيع العقاري:

1. **المدة**[1]: فالمدة في عقد بيع الشقق والطوابق عنصر جوهري ، ولكن لم نجد أي نص سواء في القواعد العامة أو في قانون الشقق والطوابق ينص على هذا الشرط ويحدده بشكل دقيق وكل ما في الأمر أن المادة (20/أ) من قانون الطوابق والشقق جاءت تريد لما ورد في المواد العامة (المادة105) من القانون المدني.

إلا أن ما جرى عليه العرف في وعد البيع العقاري أن تحدد المدة بإثنى عشر شهراً وقد تزيد قليلاً عن ذلك، ولكن في الغالب هي بهذه المدة[2].

ولا نجد ما يمنع من أن تكون المدة أكثر أو أقل من ذلك فالعقد شريعة المتعاقدين وهم أعرف بالمدة التي تحقق مصالحهم ولهم تحديدها بالمدة المناسبة لهم.

إلا أن المادة (20) من قانون الطوابق والشقق لم تبين جزاء عدم تعيين المدة مما يعيدنا إلى القواعد العامة وخصوصاً المادة (1/105) من القانون المدني والتي نصت على أنه (الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها).

---

(1) الفصل الأول ص17

(2) أنظر الملحق (أ)

ومن نص هذه المادة نجد أنه على الموظف أن لا يقوم بتسجيل عقد الوعد بالبيع ما لم يتم الاتفاق خلاله على مدة معينة، وهذا ما يحدث على أرض الواقع فكل ما وصلنا إليه من عقود في دائرة الأراضي والمساحة تحتوي على مدة محدودة في العقد.

2. **تحديد أوصاف العقار (المبيع):** ولقد تم تناول هذا الموضوع بشكل مفصل ومنعاً للتكرار نحيل القارئ الكريم إلى الفصل الأولمن هذه الرسالة وسوف يتم بحث الجديد هنا[1].

فلم يأت المشرع من خلال نص المادة (20/أ) بشيء جديد بخصوص المبيع وإنما هي تكرار لما جاء في القواعد العامة إلا أن الواقع العملي أثبت أنه يتم الاتفاق على كافة المسائل التفصيلية للمبيع في اتفاقية [2] تضاف لعقد وعد البيع العقاري مثل مخططللقطعة المراد عليها البناء [3] كما يتم الاتفاق على أصناف المواد المستخدمة في البناء من نوعية الاسمنت إلى نوع الرخام والدهان والأرضيات وغير ذلك [4]، كما يتم إضافة مخطط ترسيم لنفس الطابق أو الشقة المراد بيعها من حيث عدد الغرف ومساحتها وشكلها[5].

وبذلك يكون لمبيع محدد بشكل نافياً للجهالة ، ويضاف إلى ذلك أن موظف من دائرة الأراضي والمساحة يقوم بالكشف على الموقع ووضع تقرير يوصف بها ما شاهده وهل المعلومات صحيحة ومطابقة أم لا.

3. **الثمن**[6]: ومن نص المادة (20/أ) من قانون الطوابق والشقق نجد أن هذا النص أيضالًم يأت بجد يدفهو مجرد تكرار لما ورد في القواعد العامة ، فلم يحودعَ الثمن بأن يكون من النقود وعليه يعد أن يكون الثمن بأي مقابل آخر غير النقود وبالشروط التي وردت في القواعد العامة.

---

(1) أنظر ص2
(2) الملحق (ه)
(3) الملحق (ب)
(4) الملحق (ج)
(5) ملحق (د)
(6) أنظر ص11 وما بعدها.

إلا أن ما جرت عليه الأعراف بخصوص وعد البيع العقاري أن يكون الثمن من النقود ومحدد بدقة في وعد البيع العقاري وتكون أداء الثمن بإحدى الطريقتين، الأولى أن يتم دفع ما قيمته (25%) من قيمة الثمن مقابل وصل أو قبض من البائع عند العقد والباقي عند التنازل في العقار، أما الثانية فيكون بدفع ما مقداره (25%) من قيمة العقار ويتم دفع الباقي على دفعات مقدار كل دفعة (25%) من قيمة الثمن عند إتمام كل مرحلة من مراحل البناء التي يتم الاتفاق عليها في الاتفاقية الملحقة بوعد البيع العقاري.

وبذلك يتضح أن قانون ملكية الطوابق والشقق لم يأت بأي جديد في هذا الشأن وكل ما ورد به هو تحديد لما جاء في القواعد العامة فقط، والذي يؤكد ما ذهبنا إليه هو قرارات محكمة التمييز الأردنية التي وردت بهذا الشأن فكانت تطبق النصوص معاً ويشكل بدل على أنهما واحد وهذا ما جاء في قراراتها رقم (2009/3104) هيئة خماسية بتاريخ 2010/4/25 (يفاد من المادة (2/1/105) من القانون المدني والمادة (20) من قانون الطوابق والشقق أن عقد الوعد بالبيع الواقع على شقة أو طابق أو بناية في الأراضي التي تحت التسوية يجب أن يوثق لدى دائرة التسجيل المختصة وأن يتضمن العقد وصفاً للعقار المراد بيعه والثمن المتفق عليه وتحديد مدة نفاذه وأن تسجيل هذا العقد شرطاً شكلياً لصحة هذا العقد.

وفي الحالة المعروضة نجد أن اتفاقية تعهد / فراغ شقة مبدأي للشقة السكنية موضوع هذه الدعوى لم توثق لدى دائرة التسجيل المختصة وحيث يعتبر بيع العقار خارج دائرة التسجيل المتخصصة باطلاً وعليه فإن الوعد بالبيع والتعهد بالفراغ بالنسبة للعقار يعتبر باطلاً ...) [1].

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2009/3104 (هيئة خماسية) تاريخ 2010/4/25 منشورات مركز عدالة.

ومن خلال ما تقدم يتضح أن العقد الذي يتم خارج دائرة التسجيل يعتبر باطل وهذا ما أكدته المادة (2/1/105) من القانون المدني ورددته المادة (20) من قانون ملكية الطوابق والشقق دون أي جديد.

2.1.1.2 حماية المشتري وفقاً لعقد الوعد بالبيع العقاري

بعد أن انتهينا من بيان مفهوم وشروط وعد البيع العقاري ، أصبح من الواجب علينا البحث في الضمانات التي حققها قانون ملكية الشقق والطوابق للمشتري في وعد البيع العقاري فهل كانت الضمانات كما وردت في القواعد العامة؟ أم هل أوجد هذا القانون حماية أكثر للمشتري؟

وللإجابة على هذا السؤال نجد أن قانون ملكية الشقق والطوابق لم يأتي بأي جديد إلا ما ورد في الفقرة الثانية من المادة (20) أما باقي الأمور فإننا نجد حماية للمشتري هنا ولكن قد تعود ببحث في القواعد العامة وهي:

1. **تحديد المبيع:** نجد أن النص هنا جاء مكرر لما ورد في المادة (105) من القانون المدني دون أي جديد في نص المادة (20) من قانون ملكية الشقق والطوابق، فتحديد أوصاف المبيع ورد ذكرها واشترطتها القواعد العامة.

إلا أن الواقع العملي وبتدقيق أوراق معاملة بيع شقق قيد الإنشاء لدى سجل الأراضي والمساحة يفيد بحماية حقيقية في تحديد الأوصاف.

فنجد أنه يجب تحديد قطعة الأرض المراد إنشاء البناء عليها وفقاً لأوراق رسمية[1]، كما أنه يتم إضافة رسم هندسي للشقة أو الطابق من الداخل[2] يتم إلزام البائع بتنفيذها وفقاً للمخطط المتفق عليه، مما يزيد من ضمانات المشتري.

---

(1) أنظر الملحق (ب)

(2) أنظر الملحق (د)



كما أن وعد البيع العقاري يسجل ويشار فيه إلى الاتفاقيات الملحق به[1]، والتي تبين جميع المواد المستخدمة في البناء والتشطيب بشكل دقيق جداً[2].

كما أن تقرير الكشف [3] الصادر عن موظف يزيد من تحقق المشتري من جميع المعلومات التي صدرت عن البائع ومنع تلاعبه كأن يريه قطعة أرض ويبنى على غيرها.

2. **الثمن**: أما بخصوص الثمن فنجد أن طريقة تسديد الثمن وفقاً لما جرى عليه العرف فيها ضمانة للمشتري حيث أنه يقوم بتسديد الثمن على دفعات وتكون إما بدفع مبلغ (25%) من الثمن والباقي عند التسليم أو تكون الدفاع بحسب انجاز البائع من الشقة أو الطابق[4].

وبذلك إن لم يتم تنفيذ ما تم الاتفاق عليه لن يقوم المشتري بدفع أكثر مما دفع في الاتفاقية مقابل وصل مقبوضات إلا أن قانون ملكية الشقق والطوابق لم يحدد بكيفية أداء الثمن وإنما يحددها الطرفان في الاتفاقية.

وقبل الانتقال إلى الموضع التالي نجد أنه من الواجب علينا أن نبدي بعض الملاحظات على قانون ملكية الطوابق والشقق وهي على النحو التالي:

أ- أن نص المادة (20) من قانون الشقق والطوابق لم يأتي بأي جديد من حيث الثمن والمبيع وكل ما ورد هو ترديد لما ذكرته نص المادة (105) من القانون المدني، من حيث تحديد أوصاف المبيع والثمن.

ب- كما أن المادة (2/105) من القانون المدني أيضاً اشترطت أن يتم توثيق العقد حمايةً لحقوق المشتري من تصرف البائع بالمبيع محل الوعد والوعد بدون توثيق لا قيمة له وليس ملزماً لأطرافه وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (2006/1416) تاريخ

---

(1) الملحق (أ)

(2) أنظر الملحق (ج)

(3) أنظر الملحق (و)

(4) أنظر الملحق (ه)

2007/2/18 (إذكانت المدعى ع ليها (الطاعنة) تلتزم بالتنازل عن ملكية الشقة بعد مرور عشر سنوات من تاريخ التسجيل فإن هذا الالتزام يشكل في حقيقته تعهداً (وعداً) بالبيع وقد جرى اجتهاد محكمة التمييز أنه يشترط لانعقاد مثل هذا العقد تسجيله في دائرة التسجيل المعنية وفقاً لأحكام المادتين (105و1148) من قانون الطوابق والشقق وبخلاف ذلك يعتبر العقد باطلاً (ونشير بذلك إلى تمييز حقوق رقم 1989/1198 هيئة عامة تاريخ 1990/6/13 المنشور على ص2367 من مجلة النقابة لسنة 1990) الأمر الذي يتوجب معه إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد وذلك بإلزام المدعى عليه بإعادة المبلغ الذي قبضه إلى المدعية) [1].

ج- لم يبين المشرع في قانون ملكية الطوابق والشقق الحل في حالة نكول احد أطراف العقد عن تنفيذ العقد النهائي لذا يرجع في هذه الحالة على القواعد العامة التي تعطي للطرف الآخر حق مقاضاة الطرف الذي نكل عن التنفيذ ويكون الحكم الصادر من المحكمة المكتسب الصفة القطعية في حكم العقد[2].

3. **الحماية التي نصت عليها المادة (20/ب):** إلا أن الجديد في نص المادة (20/ب) والتي ورد فيها (لا يجوز إجراء أي معاملة تسجيل على تلك الأرض أو الشقة أو الطابق أوالبناية موضوع الاتفاق إلا ب موافقة المتعاقدين) وهذه أهم حماية في وعد البيع العقاري وهو الشيء الجديد المختلف عن القواعد العامة.

حيث تحمي هذه المادة المشتري بحيث لا يستطيع البائع أن يقوم بأي عملية تسجيل على الشقة أو الطابق الذي وقع عليه وعد التعاقد العقاري إلا بموافقة المشتري فالبائع هنا لا يستطيع بيعها أو رهنها إلا بموافقة المشتري.

---

(1) قرار محكمة التمييز رقم (2006/1416) هيئة خماسية, تاريخ 2007/2/18 منشورات مركز عدالة

(2) أنظر المادة (106) من القانون المدني.

وبذلك يتضح أنه وبعد تسجيل وعد البيع العقاري يصبح المشتري في وضع محمي بنص المادة (20/ب) بحيث تجبر البائع بعدم التصرف بالشقة أو الطابق إلا بموافقة المشتري الخطية و(إن لم ينص عليها) وذلك بالحضور أمام الموظف والتوقيع على المعاملة الخاصة بذلك حتى يستطيع البائع إجراء معاملة تسجيل على الشقة أو الطابق، وهذا لن يتم دون حصول المشتري على حقه.

وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن ملكية الشقة أو الطابق تتم بعد تنفيذ العقد[1] وفقاً للمادة (20/ج) من قانون ملكية الطوابق والشقق بطلب يتقدم به المتعاقدان بعد استيفاء الرسوم القانونية وهي هنا رسوم تسجيل الشقة باسم المشتري، إذن فإن ملكية الشقة في الفترة الواقعة ما بين التوثيق (لوعد البيع العقاري) وبين تسجيل الشقة باسم المشتري تكون ملكاً للبائع ، لذا فإن تبعة الهلاك تكون مضمونة من البائع استناداً إلى أنه وعد وأنه ما زال يتصرف في ملكه.

وبذلك يتضح أن المشرع الأردني لم يأتي بجديد في إطار حماية المشتري هنا، وإن كان المشرع الأردني قد نص على اللجوء إلى القضاء في حالة نكول أحد الأطراف كما أشار إلى ذلك في المادة (20/ج) والمادة (21/ج)من قانون الشقق والطوابق وكذلك المادة (106) من القانون المدني إلا أن المادة (21/ج) نصت على أنه (يعود الفصل في أي نزاع يتعلق بالاختلاف حول شروط العقد أ تنفيذه للمحاكم النظامية المختصة ، بما في ذلك

(1) بخصوص انتقال الملكية وجدنا القانون الأردني لم يكن متناسقاً في تحديد وقت انتقال الملكية, ففي الوقت الذي ينص على أن الملكية تنتقل بمجرد تمام العقد وفق المادة (485) من القانون المدني, ومعروف أن العقد إذا كان يستوجب شكلاً معيناً فيجب مراعاته وإلا كان العقد غير تام وغير ملزم وحتى تتم عليه انتقال في حين نجد في نص المادة (1148) مدني أنه يشير إلى أن انتقال الملكية لا يكون إلا بالتسجيل, ويرجح هذا التضارب في رأي الدكتور منذر الفضل, العقود المسماة, ص93, إلى تأثره بالتشريع المصري الذي لا يعتبر الشكلية ركن في العقد.



إصدار القرار بالطلب إلى مدير التسجيل المختص بتسجيل الشقة أو البناية باسم المشتري).

إلا أن نص هذه المادة يتعلق بنقل الملكية أي بعد إتمام البناء وهو ما سنعالجه في المبحث الثاني من هذه الدراسة ، ولكن كان أجدر بالمشرع الأردني أيجاد ضمانات سابقة للجوء إلى المحاكم أفضل على اعتبار أن الحل الأخير الذي يتم اللجوء إليه هو المحاكم لما قد ينشأ عن هذا اللجوء من طول إجراءات، فالأفضل وجود ضمانات فورية لصالح البائع والمشتري فمثلاً:

1. لا يوجد هناك ضمانات لتنفيذ البائع بناء الشقة لتسليمها للمشتري عن طريق وجود كفيل يتعهد إلى جانب البائع بتزويد هذا الأخير بالمال اللازم لإتمام البناء أو إرجاع ما دفعه المشتري كثمن للشقة في حالة عدم إتمام البناء أو عدم البناء أصلاً.
2. وليس بالإمكان اعتبار يد البائع على المبالغ التي قبضها من المشتري بحكم يد الأمانة بحيث يعاقب بجريمة إساءة الأمانة إذا لم ينفذ العقد وفقاً لأحكام قانون العقوبات ، لأن عقد البيع ليس من عقود الأمانة المذكورة في المادتين (422و423) من قانون العقوبات.
3. لا يضمن البائع للشقة على مخطط من العيوب الخفية سوى العيوب المنصوص عليها في القواعد العامة في المواد من (512_521) مدني أردني ولمدة ستة شهور من تاريخ تسليم الشقة ، أما بعد مضي هذه المادة فإن البائع يكون بعيداً عن أي مسؤولية عن العيوب الخفية مما يترتب على ذلك إلحاق الضرر -في حال وجود عيب- بالمشتري والمجتمع والأسرة.
4. لم يشترط القانون على البائع أن يقوم بالتأمين ضد مسؤوليته ولا التأمين ضد الأضرار الناتجة عن مسؤوليته وإنما تركها للقواعد العامة التي جعلتها على سبيل الجواز فقط في المواد (920-949) مدني أردني.

وبما تقدم وبعد أن أوضحنا مرحلة ما قبل البناء وضمانات المشتري فيها نجد أنه وجب علينا هنا أن ننتقل إلى مرحلة ما بعد البناء لنرى حماية

المشتري وفقاً لقانون ملكية الطوابق والشقق وهل أوجد هذا القانون حماية إضافية للمشتري هنا؟

2.1.2 التسليم ضمن المواصفات

ومن خلال هذا المطلب سوف نلقي الضوء على تسليم الطابق أو الشقة بعد أن تم إنشاءها من قبل البائع موضحين ما هية التسليم في الفرع الأول أما الثاني فنبين فيه وقت التسليم وجزاءه.

1.2.1.2 تسليم العقار

ولما كان للالتزام بتسليم المبيع أهمية فسنحاول توضح هذا التسليم من خلال بيان ما هية التسليم ونفرد له المطلب الأول ونتحدث في الثاني عن وقت التسليم وجزاءه.

1. **ماهية التسليم**: ولضبط ما هية التسليم يجب أن نقوم بتعريفه أولاً ومن ثم بيان كيفيته وسنتناوله من خلال:

أ. **تعريف التسليم**:لغةً يقال سلمه الشيء بمعنى أعطاء إياه ، ويقال تسلّم الشيء بمعنى قبضه [1]. قانوناً لم يتعرض القانون المدني الأردني لتعريف التسليم.

ب. **أهمية التسليم**: إن لتسليم العقار أهمية بالغة وذلك كون ملكية الشيء المبيع تنتقل بتسليمه ، عكس الوقت الحاضر الذي لم يعد نقل الملكية توقفاً على حصول التسليم بل تنتقل الملكية بمجرد انعقاد العقد كون انتقال الملكية حكم في العقد . إلا أن ذلك لا يعني انعدام أهمية التسليم فلا نستطيع أن ننكر أهمية التسليم التي نجملها بما يلي:

1. إن استفادة المشتري من المبيع وتحقق المقاصد التي قصدها من شراء المبيع لا يمكن أن تتم على الوجه الكامل إلا إذا سلّم المبيع.

---

(1) ابن منظور, تحقيق كمال الدين مكرم, لسان العرب,ج8, دار بيروت للطباعة والنشر, 1975, ص23

2. إذا كان المبيع منقولاً وقام البائع ببيعه لشخص ثم باعه مرة أخـــرى لشخص ثانٍ وتسلمه المشتري الثاني فيفضل المشتري الثاني علـــى المشتري الأول مع أن الملكية انتقلت إلى المشتري الأول بالتعاقـــد، وذلك تطبيقاً لقاعدة (الحيازة في المنقول سند ملكية).
3. بالنسبة لتحمل تبعية الهلاك فلا نستطيع أن نعرف من يتحمل تبعـــة الهلاك إلا بمعرفة فيما إذا كان التسليم قد تم أم لا، فالبـــائع لتحمـــل تبعة الهلاك قبل التسليم وفقاً للقانون المدني الأردني.
4. مع أن التسليم ليس لازماً لنقل الملكية إلا أنه يفيد في نقلها في بعض الحالات كما في بيع الشيء المعين بالنوع ، لأن الملكية في الـــشيء المعين بالنوع لا تنتقل إلا بالفرز و الفرز يتم عادةً عند التسليم وهنا تتداخل عملية التسليم بنقل الملكية.

2. **كيفية التسليم**: لا يوجد للتسليم طريقة معينة ذلك لأنه يختلف باختلاف طبيعة الشيء المبيع وكذلك يختلف باختلاف الظروف الخاصة لكل بيـــع ، وعلى هذا نصت الفقرة الثانية من المادة (494) من القانون المدني بقولها : (يكون التسليم في كل شيء حسب طبيعته وتختلف باختلاف حاله).

أنواع التسليم: التسليم قد يتم بأساليب متعددة ، إلا أن التسليم لا يتحقـــق إلا بإحدى طريقتين فإما أن يكون تسليماً فعلياً وإما أن يكون تسليماً حكمياً والتسليم الحكمي إما أن يكون اتفاقياً وإما أن يكون قانونياً ، وســـنتناول هـــذه الأنـــواع بالتفصيل كما يلي[1]:

أ. **التسليم الفعلي**: يكون التسليم فعلياً بوضع البائع المبيـــع تحـــت تصرف المشتري سواء أعطاه إياه فعلاً أوأذن له بقبضه ، وقـــد ذكرنا سابقاً بأن التسليم يختلف باختلاف طبيعة المبيع وها ما نريد توضيحه بالصور التالية[2]:

---

(1) الفضل ، منذر, التعهد بنقل ملكية عقار, مجلة الحقوقي س1983, ص152 منشورات المجلي, بيروت, 1998
(2) السنهوري, الوسيط, ج4, فقرة 423 ص848.

فإذا كان المبيع عقاراً فإن تسليمه يكون بتخليته ووضع مفاتيحه تحت تصرف المشتري، أما إذا كان المبيع من المنقولات المادية فإن التسليم يكون بإعطائه إلى المشتري أوإعطاءه إلى أحد وكلائه ، أوشحنه باسمه ، أو تسليمه وثيقة الشحن أو تسليمه مفاتيح الصندوق أو المبنى الذي يوجد بداخله المبيع ... الخ[1].

وهكذا نرى أن تسليم كل شيء يكون بحسب طبيعته ، ونلاحظ أيضاً أن للعرف دور كبير في كيفية التسليم لذلك يكون من الصعوبة حصر الحالات التي يتم فيها التسليم داخل القانون.

ب. **التسليم الحكمي:** التسليم الحكمي هو التسليم الذي يعتبر فيه المشتري قابضاً للمبيع حتى ولو لم يتم ذلك في الواقع وله صورتان:

الصورة الأولى: التسليم الحكمي الاتفاقي.

الصورة الثانية: التسليم الحكمي القانوني.

الصورة الأولى:التسليم الحكمي الاتفاقي : تنص المادة (496) من القانون المدني الأردنيعلى ما يلي : (إذا اتفق المتبايعان على اعتبار المشتري متسلماً للمبيع في حالة معينة ... اعتبار التسليم قد تم حكماً).

وتفيد هذه المادة بأنه يجوز لطرفي العقد أن يتفقا على أن يكون المشتري استلم المبيع عند حدوث حالة معينة ، وهذا الاتفاق يتماشى مع طبيعة المعاملات فهي تسير على المتعاقدين ولا تخالف النظام العام.

الصورة الثانية:التسليم الحكمي القانوني : أما في القانون المدني الأردني فيعتبر التسليم حكماً في الحالات التالية:

1- وجود المبيع في حيازة المشتري قبل البيع ، فقد يكون المبيع في حوزته بناءً على عقد إيجار مثلاً أو وديعة أو عارية، فيبقى المبيع في حيازته بعد البيع ما لم يتفق مع البائع على غير ذلك ، وهذا ما نصت عليه المادة (495) مدني أردني (إذا كان المبيع في حوزة المشتري قبل

---

(1) الباروردي ، عبد المنعم, عقد البيع, دار النهضة العربية, القاهرة, 1990,ص152.



البيع بأية صفة أو سبب تعتبر هذه الحيازة تسليماً ما لم يتفق على خلاف ذلك)[1].

2- استبقاء المبيع لدى البائع بعد البيع ، وهذه الحالة تعني أن يبقى البائع حائزاً للمبيع بعد بيعه ولكن لحساب المشتري كما لو استأجره من المشتري أو ارتهنه منه وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (498) مدني أردني بقولها (يعتبر التسليم حكمياً أيضاً:

أ- إذا أبقى البائع المبيع تحت يده بناءً على طلب المشتري.

ب- أو إذا كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع بسبب آخر غير الملكية.

3- إذا كان المبيع لدى البائع وقام البائع بإنذار المشتري بدفع الثمن وتسلم المبيع فهنا يعتبر المشتري متسلماً للمبيع حكماً ، ويترتب عليه آثار التسليم[2].

وهو ما جاء في الفقرة الثانية من المادة (498) مدني أردني بقولها : (إذا أنذر البائع المشتري بدفع الثمن وتسلم المبيع خلال مدة معقولة وإلا أعتبر متسلماً فلم يفعل).

4- في البيوع التي تتطلب التسجيل في الدوائر الرسمية فيعتبر التسليم حكمياً بتسجيل المبيع باسم المشتري ، فقد نصت المادة (497) مدني أردني على أن : (يتم التسليم حكماً بتسجيل المبيع باسم المشتري عندما تعلق النصوص التشريعية نقل الملكية على التسجيل الرسمي).

5- إذا هلك المبيع لدى البائع بسبب المشتري ، فإذا كان الهلاك بفعل من المشتري فإنه يعتبر قابضاً للمبيع حكماً ويترتب عليه آثار التسليم وهو ما قضت به الفقرة الأولى من المادة (501) مدني أردني

---

(1) سعد ، نبيل إبراهيم, كلية الحقوق, ط2, س2004, دار الجامعة الجديدة ص340.

(2) الزعبي ، محمد, مدى قوة تسجيل البيوع العقارية في سجل الأراضي الأردني, مجلة الدراسات 1986 ص212



بقولها: (إذا هلك المبيع قبل التسليم أو تلف بعضه بفعل المشتري أعتبر قابضاً للمبيع ولزمه أداء الثمن).

أما بخصوص عقد المقاولة يلتزم المقاول بعد الانتهاء من العمل المطلوب منه أن يسلمه إلى رب العمل ويكون هذا التسليم بوضع العمل المطلوب منه أن يسلمه رب العمل بحيث يستطيع أن ينتفع به دون عائق ولا يشترط لتمامه أن يضع رب العمل يده فعلاً عليه ما دا م المقاول أعلمه بذلك إذا يجب أن نبين تسلم العمل وتسليمه فتسليم العمل يتم بمجرد وضعه تحت التصرف رب العمل فلا يحتاج إلى عمل يقوم به هذا الأخير أما تسلم العمل فهو التزام على رب العمل.

2.2.1.2 وقت التسليم وجزاءه: يتناول الحديث عن وقت التسليم وجزاءه

عدة نقاط وهي مكان وزمان التسليم ونفقاته وجزاء عدم التسليم وإجبار المقاول على التسلم ونتناولها على التوالي:

1. مكان وزمان التسليم:

أ. مكان التسليم: الأصل أن يكون مكان التسليم في المكان الذي يوجد به المبيع وقت نشوء الالتزام وهذا من القواعد العامة ، فقد نصت الفقرة الأولى من المادة (336) مدني أردني: (إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك). فإذا كان الشيء معيناً بالذات فمكان تسليمه هو المكان الموجود فيه وقت نشوء الالتزام ، وقد أكدت هذه القاعدة الفقرة الأولى من المادة (499) مدني أردني بقولها: (البيع المطلق يقتضي تسليم المبيع في محل وجوده وقت العقد إلا أن هذه القاعدة ليست آمرة لذلك يجوز الاتفاق على غير ذلك و إذا ذكر في العقد مكان لوجود المبيع فيه غير المكان الموجود فيه حقيقةً ف يترتب على البائع الالتزام بنقل المبيع غير معين بالذات أي كان معيناً بالنوع ولم يتفق على مكان تسليمه فيكون مكان التسليم هو موطن البائع ، لأن

الأصل أن على الدائن (أي المشتري) أن يسعى إلى استيفاء حقه جون أن يسعى المدين (أي البائع)إلى الوفاء به وعلى هذا نصت ا لفقرة الثانية من المادة (336) مدني أردني بقولها: (أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال[1].

أما بخصوص عقد المقاولةفيجب أن يتم تسليم العمل في المكان المتفق عليه لذلك فإن لم يتضمن العقد اتفاقاً في هذا الشأن فيجب تسليم في المكان الذي يحدده العرف فإن لم يوجد اتفاق ولا عرف وكان العمل واردا على شيء ثابت فإن تسليمه يكون في مكان وجوده أما إذا ورد العلم على شيء منقول فإنه يلتزم برده إليه في نفس المكان الذي تسلمه فيه.

ب. زمان التسليم: كقاعدة عامة يجب أن يتم التسليم فور ترتيب الالتزام، إلا أن هذا لا يعني عدم جواز الاتفاق على غير ذلك ، فيجوز لأطراف العقد الاتفاق على زمان معين لكي يتم فيه التسليم ، فإذا لم يحدد العقد زمان تسليم المبيع وجب تسليمه وقت العقد ، فقد جاء في الفقرة الأولى من المادة (334) مدني أردني (يجب أن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتيب الالتزام نهائياً في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك .. فيعني ذلك انه في حالة عدم وجود اتفاق على زمان التسليم وجب التسليم بمجرد انعقاد العقد حتى ولو كان الثمن مؤجلاً ، فالأصل أن يكون التسليم فورياً ما لم يتفق على غير ذلك.

أما بخصوص عقد المقاولة يلتزم المقاول أن يسلم العمل في الموعد المحدد المتفق عليه في العقد فإن لم يتفق على موعد التسليم ولكن وجد اتفاق على موعد لانتهاء تنفيذ العمل وجب إجراء التسليم فور الانتهاء ، أما إذا لم

---

(1) عبد الباقي ، عبد الفتاح, محاضرات في العقود عقد البيع,ج2, دار الفكر العربي, القاهرة, بدون سنة نشر, ص222

يحدد موعد للتسليم ولإنجاز العمل فيجب أن يتم التسليم في موعد معقول يراعي في تحديده طبيعة العمل وما يستغرقه من وقت[1].

2. **نفقات التسليم** : تنص المادة (531) مدني أردني (نفقات التسليم الثمن وعقد البيع وتسجيله وغير ذلك من نفقات تكون على المشتري، ونفقات تسليم المبيع تكون على البائع ما لم يوجد اتفاق أو نص في قانون خاص يقضي بغير ذلك ، فيفهم من هذا النص أن نفقات التسليم تكون على البائع أما نفقات التسلم تكون على المشتري.(تكون نفقات الوفاء على المدين ، إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك).

فمصاريف التسليم –كالقياس أو الوزن أو العد- يتحملها البائع أما مصاريف التسلم كمصاريف أداء الثمن والتسجيل والطوابع - فيتحملها المشتري، إلا في حالة الاتفاق على غير ذلك.

3. **جزاء عدم التسليم:** إذا قام البائع بتسليم المبيع للمشتري على أكمل وجه فيكون قد قام بالتزامه ولا خلاف على ذلك ،لكن ما إذا لو لم يلتزم البائع بالتسليم؟ هنا علينا أن نفرق بين حالتين فيما إذا كان الامتناع بسبب أم بدون أي سبب ف إذا لم يقع البائع بتسليم المبيع دون سبب هنا علينا الرجوع إلى القواعد العامة في الالتزامات –ذلك لعدم وجود قاعدة خاصة في هذا الشأن- فقد جاء في الفقرة الأولى من المادة (246) مدني أردني ما يلي: (في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما موجب عليه بالعقد جاز للعاقد الآخر بعد اعذار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه.

أما إذا كان عدم التسليم لسبب فهنا علينا أن نفرق بين حالتين هما:

1. حالة وجود سبب مقنع للمحكمة.
2. حالة هلاك المبيع كله أو بعضه، ويكون في حال تهدم البناء كاملاً أو جزء منه[1].

---

(1) عدنان السرحان ونوري خاطري, شرح القانون المدني, دراسة مقارنة, دار الثقافة عمان, 5-2, ص348



ففي حالة وجود بسبب مقنع فهنا للمحكمة بناءً على قناعتهــا أن تمــنح المدين أجلاً معقولاً لكي يقوم بالتزامه لكن بدون أن يلحق بالدائن ضرر جسيم جراء هذا التأجيل وهذا ما تقضي به الفقرة الثانية من المــادة (334) مــدني أردني التي تنص : (على أنه يجوز للمحكمة في حالات استثنائية إذا لم يمنعهــا نص في القانون أن تنظر المدين إلى أجل معقول أو أجال ينفذ فيها التزامه إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق الدائن من هذا التأجيل ضرر جسيم).

أما إذا كان عدم الالتزام بالتسليم سببه هلاك المبيع كله أو جــزء منــه فهنا علينا أيضاً أن نفرق فيما إذا كان الهلاك بسبب البائع أم بسبب المشتري أم بسبب لا يد للبائع أو المشتري فيه.

فإذا كان الهلاك بسبب البائع وكان كلياً فإن البائع هو الذي يتحمل تبعة الهلاك قبل التسليم ، لذلك يصبح تنفيذ العقد مستحيلاً فللمشتري أن يطلب التنفيذ بطريق التعويض وفقاً للقواعد العامة.

أما إذا كان الهلاك جزئياً فللمشتري خيارين إما أن يفسخ العقد وإما أن يمضي البيع مع الحط من الثمن بقدر التلف.

وفي حالة إذا كان الهلاك بسبب المشتري فهنا يعتبر المشتري متــسلماً للمبيع ويلزمه أداء الثمن ، وللبائع الخيار فله أن يفسخ العقد ويطالب المــشتري بمثل المبيع أو قيمته أوأن يمضي العقد ، وأما إذا كان ســبب الهــلاك لا يــد للمتبايعين فيه فهنا نكون أمام حالتين:

أ. إذا هلك بسبب آفة سماوية أو قوة قاهرة: في هذه الحالة ينفــسخ العقــد ويسترد المشتري الثمن ذلك لأن تبعة الهلاك مرتبطة بالتسليم فالبــائع يتحملها قبل التسليم.

ب. إذا هلك المبيع بسبب شخص ثالث : إذا كان الهلاك كليــاً فللمــشتري الخيار إما أن يفسخ العقد ويسترد الثمن وإما أن يمــضي العقــد مــع ملاحقة المتسبب بالضمان.

---

(1)سعد ، نبيل ابراهيم, ط2 4-2. دار الجامعة الجديدة. ص341

أما إذا كان الهلاك جزئياً فللمشتري أيضاً الخيار ، فله أن يفسخ العقد ويسترد الثمن ويقوم البائع بملاحقة المتلف أو أن يمضي البيع مع الحط في الثمن بقدر التلف، أو أن يمضي العقد كاملاً ويقوم بملاحقة المتلف بالضمان.

أما بخصوص عقد المقاولة الذي نحن بصدد بحثه فجزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم لكي يعتبر المقاول موفقاً بالتزامه بالتسليم يجب أن يكون قد قام بوضع العمل تحت تصرف المشتري في الوقت المحدد لذلك وفي المكان الواجب تسليمه فيه ف إذا أخل المقاول بهذا الالتزام في ناحية من نواحيه كأن لم يقم بوضع العمل تحت تصرف رب العمل أصلاً أو وضعه بعد الوقت المحدد لذلك أو في غير المكان المعين للتسليم كان لرب العمل بعد اعذاره للبائع أن يطالب بالتسليم أو بفسخ العقد مع حقه في التعويض ما لحقه من أضرار.

4. **إجبار المقاول على التسليم** : إذا كان المقاول قد أتم العمل ولكنه رفض التسليم فإنه يكون لرب العمل أن يجبره على التسليم متى كان ذلك ممكناً ويكون ذلك بحكم القضاء في بعض الأحيان ، أما إذا كان التسليم مستحيلاً لهلاك الشيء مثلاً ولم يثبت أن ذلك كان بسبب أجنبي عن المقاول فلا يكون لرب العمل سوى المطالبة بالتعويض ولكن لا يجوز إجبار المقاول على تسليم العمل إلا إذا كان قد انتهى منه.
5. **فسخ العقد**: لرب العمل إذا فضل أن يتحلل من التزاماته الناشئة عن المقاولة أن يطلب فسخها لإخلال المقاول بالتزاماته بالتسليم غير أن القضاء ليس ملزماً بإجابة طلب الفسخ ولو تحقق من عدم وفاء المقاول بالتزامه كاملاً،فله أن ير فض الفسخ بصفة خاصة إذا كان ما لم يسلمه المقاول قليل الأهمية بالنسبة للالتزام في جملته و إذا كان التأخير في التسليم طفيفاً ولم يلحق رب العمل ضرراً كبيراً وللقاضي أن يمنح المقاول أجلاً للتسليم إذا اقتضت الضرورة.

(*) محاضرات الأستاذ الدكتور جعفر المغربي – سنة 2012- لطلبة الماجستير - جامعة مؤتة

6. **التعويض:** سواء اختار رب العمل طلب تنفيذ العقد وفسخه فإنه يكون له فضلاً عن ذلك أن يطلب تعويض الضرر الذي أصابه من جراء إخلال المقاول بالتزامه بالتسليم كذلك يكون له أن يطلب التعويض إذا كان المقاول رغم قيامه بالتسليم إلا أنه قد تأخر فيه تأخيراً ضاراً برب العمل.

7. **غرامة التأخير أو الشرط الجزائي:** إذا تأخر المقاول في إنجاز العمل المكلف به ولم يثبت أن ذلك يرجع إلى سبب أجنبي عنه فإنه يكون مسئولاً عن تعويض صاحب العمل عن الأضرار التي أصابته نتيجة هذا التأخير.

ويقتصر التعويض على الضرر الذي كان يمكن توقعه عادةً وقت التعاقد ما لم يكن المقاول ارتكب غشاً أو خطأً جسيماً.

ويجوز للمقاول ورب العمل أن يحدد مقدماً قيمة التعويض المستحق لرب العمل في حالة التأخير في إنجاز العمل بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق يحصل قبل حصول أي تأخير ويسمى هذا الاتفاق بصفة عامة الشرط الجزائي وتأخذ اسماً في عقود المقاولات باسم غرامة الا تأخير وتحدد عادةً باليوم أو أسبوع للتأخير.

ونلاحظ أن غرامة التأخير باعتبارها تعويضاً اتفاقياً (شرطاً جزائياً) لا تستحق إذا ثبت المقاول أن رب العمل لم يلحقه أي ضرر من التأخير كما يجوز للقاضي أن يخفض مقدار الغرامة إذا أثبت المقاول أن مقدارها كان مبالغاً فيه إلى درجة كبيرة.

2.2 مرحلة ما بعد البناء

وفي هذه المرحلة يكون البناء قد تم وأصبح موجود على أرض الواقع بعد أن كان مجرد مخطط على ورقة أو مجرد هيكل بدائي لم يكتمل بعد ، وفي هذه المرحلة ننتقل من مرحلة الوعد بالبيع إلى إتمام البيع بنقل الملكية.

(*) محاضرات الأستاذ الدكتور جعفر المغربي – سنة 2012 – لطلبة الماجستير - جامعة مؤتة

ولكن قبل أن يـ تم نقل الملكية يكون هنالك إجراء سابق عليه وهي مرحلة تسليم العقار وللمشتري هنا أن يتحقق من مطابقة المبيع للمواصفات ، وما هو الحال إذا كان المبيع غير مطابق للمواصفات.

إلا أننا لن نتناول موضوع نقل الملكية في قانون ملكية الطوابق والشقق وذلك عدم تكرار ما تم تناوله في الفصل الأولمن هذه الدراسة ، ولأن قانون ملكية الطوابق والشقق لم يأتي بجديد في هذا الخصوص ، إلا ما نصت عليه المادة (21/ج) من قانون ملكية الطوابق والشقق والتي نصت على أنه (يعود الفصل في أي نزاع يتعلق بالاختلاف حول شروط العقد أو تنفيذه للمحاكم النظامية المختصة، بما في ذلك إصدار القرار بالطلب إلى مدير التسجيل المختص بتسجيل الشقة أوالبناية باسم المشتري)، وباعتقادي أن هذه أهم ضمانة للمشتري.

حيث أن المشتري في حال امتناع البائع عن إتمام بيع ونقل الملكية للمشتري يكون له هنا اللجوء إلى المحكمة لإصدار حكم ومخاطبة مدير تسجيل الأراضي لنقل ملكية الشقة أو الطابق إلى المشتري.

أما في غير هذه الحالة أي إذا كان البناء لم يتم أصلاً أو أنه في حالته البدائية فنعود لأحكام القواعد العامة حسب ما تم بحثه في الفصل الأول.

وبذلك ينبغي أن نبحث موضوع تسليم العقار وكيفية التسليم؟ وما هو الحال إذا تم التسليم طبق المواصفات أو إذا تم خلاف للمواصفات المتفق عليها.

وبذلك سوف نتناول مسألة تسليم المبيع ضمن المواصفات في المطلب الأول أما الثاني نتحدث فيه عن حالة التسليم خلافاً للمواصفات المتفق عليها.

1.2.2 التسليم خلافاً للمواصفات

وهنا كان البائع قد أخل بالمواصفات التي تم الاتفاق عليها في عقد الوعد بالبيع[1] فما هي مسئولية البائع هنا؟ وهنا تقع مسؤولية الضمان العشري

(1) أنظر الملحق (أ, ب, ج, د, ه)



والتي عالجها المشرع في المواد (791-788)من القانون المدني ، فما هي مدة الضمان العشري، وما هي طبيعتها القانونية؟ وما هو تاريخ بدء سريانها؟
وللإجابة على هذه الأسئلة قسمنا هذا المطلب إلى ثلاث فروع وعلى التوالي:

1.1.2.2 ماهية مدة الضمان العشري

تتفق القوانين العربية مع القانون المدني الأردني حول خصوصية هذا الضمان لذلك أفرد له أحكاماً خاصة إلى جانب الأحكام العامة في الضمان، فالمشرع الأردني حدد مدة ضمان المقاول والمهندس ومقاول البناء في المادة (788) منه بعشر سنوات تبدأ من وقت تسليم العمل.

فهذه المدة حدد ت بنص القانون ولا يمكن الحد منها ويعتبر كل شرط يؤدي إلى ذلك باطلاً وذلك الاستناد إلى نص المادة (790) من القانون المدني الأردني بقولها (يقع باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المقاول والمهندس من الضمان أو الحد منه) وجاء أيضاً في المادة (788) في لقرتها الأولى من القانون المدني الأردني والتي نصت (... إذا لم يتضمن العقد مدة أطول).

وبهذا وحسب النص السابق يجوز للطرفين إدراج مدة أطول في العقد تزيد عن العشر سنوات وبالتالي يلتزم الطرفين بهذه المدة فالأصل أن العقد شريعة المتعاقدين.

وعليه يجب أن يحدث التهدم أو يظهر العيب في البناء أثناء سريان العشر سنوات بحيث انقضت هذه المدة دون حدوث التهدم أو ظهور العيب في البناء برئت ذمة كل من المقاول والمهندس من هذا الضمان.

فالأصل أن عقد المقاولة ينتهي بتمام عملية التسليم لكن خروجاً على القواعد العامة ارتأى المشرع قيام الضمان إلى ما بعد التسليم وذلك لخطورة المباني والمنشئات المقامة وما يسببه تهدمها أو ظهور عيب جسيم بها من أضرار جسيمة.

فالمشرع الأردني قد ميز بين مدة الضمان وبين مدة عدم سماع دعوى الضمان فمدة الضمان عشر سنوات ومدة عدم سماع الدعوى (تقادم) هي سنة من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب ونصت المادة (791) مدني أردني بذلك.

فهدف المشرع الأردني من التمييز ما بين المدتين وهو جعل صاحب العمل يستفيد من مدة الضمان كاملة وحتى آخر يوم فيه فالمشرع الأردني قد فصل ما بين المدتين فصلاً كاملاً من حيث بدايتها ونهايتها فتاريخ مدة الضمان العشري تبدأ من وقت تسلم العمل من قبل صاحب العمل أما مدة رفع الدعوى فتبدأ من تاريخ حصول التهدم أو اكتشاف العيب.

فإذا ما حصل التهدم أو العيب قبل انقضاء العشر سنوات ولو بيوم واحد فإن الضمان يقوم ويكون أمام صاحب العمل مدة سنة من هذا التاريخ لرفع دعواه فمدة السنة هذه كافية لقيام صاحب العمل بالتحضير لإجراءات الدعوى فنياً أو قانونياً أما إذا ما حصل التهدم أو العيب بعد انقضاء مدة الضمان فيسقط الضمان ولا تنشأ بالمقابل لصاحب العمل دعوى.

فمدة الضمان هي المدة التي أراد المشرع ضرورة مرورها لاختبار متانة البناء وسلامته وخلو من أية عيوب يمكن أن تهدد سلامة البناء وتعرضه للخطر بحيث إذا انقضت هذه المدة برئت كل من المقاول والمهندس وانتقلت تبعة ما قد يحدث من تهدم أو يظهر من عيب إلى عاتق صاحب العمل أو من آلت إليه ملكية العقار.

2.1.2.2 الطبيعة القانونية لمدة الضمان العشري

فالطبيعة القانونية المنصوص عليها في المادة (788) من القانون المدني الأردني حيث أجمع الفقه على أن هذه المدة هي مدة تجربة واختبار لمتانة البناء وسلامته من العيوب الخفية.

---

(1) أنظر إبراهيم جلال محمد (2003) النظرية العامة للالتزام, أحكام الالتزام ط1. 2- 2 ص159



وبذلك فإن هذه المدة هي مدة سقوط وليس مدة تقادم حيث أن مدة التقادم أقرها المشرع الأردني في المادة (791) وهي سنة من تاريخ حصول التهدم أو اكتشاف العيب.

وعليه فإن هذه المدة لا تخضع لتقادم ووقف أو انقطاع إلا بإقامة دعوى فلذلك لا توقف هذه المدة ولو وجد مانع يتعذر معه على صاحب العمل المطالبة بحقه في الضمان كأن يكون غير كامل الأهلية أو غائباً أو محكوماً عليه بعقوبة جنائية وليس له نائب يمثله قانوناً ولو كان هذا المانع مادياً كقيام حرب أو ثورة ترتب عليها انقطاع الاتصالات فاستحال على صاحب العمل أن يتخذ الإجراءات القضائية للمطالبة بحقه.

والتساؤل الذي يثأر هنا هل تتعلق مدة الضمان بالنظام العام؟

الأصل أن الضمان بوجه عام لا تعتبر أحكامه من النظام العام وبالتالي يجوز الاتفاق على ما يخالف أحكامه تخفيفاً أو تشديداً باتفاق خاص وذلك بعكس الضمان الخاص بالمهندس والمقاول حيث تعتبر أحكامه من النظام العام وذلك بنص صريح في القانون المدني الأردني بنص المادة(790).

والتساؤل الذي يثأر هنا ما هي الحكمة من تعلق الضمان بالنظام العام؟

لقد أورد القانون المدني الأردني نصاً صريحاً في المادة (790) مدني أردني على تعلق الضمان بالنظام العام حيث نصت على أنه (يعتبر باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المقاول أو المهندس من الضمان أو الحد منه) ويستفاد من نص المادة أنه لا يجوز الاتفاق مقدماً على الإعفاء من الضمان العشري أو الحد منه.

كما أنه لا يجوز للمقاول أوالمهندس أن يشترط شروطاً يقصد منها الحد من الضمان كما لو اشترط أن يكون مدة الضمان خمس سنوات بدلاً من عشر سنوات ونرى هنا بأن تعلق هذه المسؤولية بالنظام العام يمنع من الاتفاق على الإعفاء منها قبل تحققها أما متى تحققت هذه المسؤولية بحصول التهدم أو

أنظر أبو قرينة أحمد عبد العال (2001) المركز القانوني للمتدخلين في تنفيذ العقود عقود المقاولات ط1

بوجود العيب فعلاً فإن حق صاحب العمل في الرجوع بالضمان لا يتعلق بالنظام العام ويجوز له النزول عنه صراحة أو ضمناً وقبول العمل رغم العلم بوجود العيب يفيد بهذا النزول[1].

إن التزام المقاول والمهندس هو التزام بتحقيق نتيجة معينة ألا وهي بقاء البناء سليماً خلال عشر سنوات من تاريخ تسليمه وخال من العيوب التي تؤثر[2].

والتساؤل الذي يثور هنا هو هل يوجد شروط مشددة للضمان؟

والقصد من الشرط المشدد هو تشديد مسؤولية المقاول والمهندس فإنه من الطبيعي والمؤكد تشديد مدة الضمان وزيادتها على عشر سنوات حيث أن أحكام القانون تمثل الحد الأدنى للحماية المقررة بخصوص هذا الضمان ونص القانون المدني الأردني صراحة على ذلك في المادة (788) حيث تضمن (..إذلم يتضمن مدة أطول)، ويفهم مما سبق أنه يجوز لصاحب العمل أن يضمن عقد المقاولة شرطاً يبقى فيه المقاول والمهندس متضامين في المسؤولية لمدة تزيد على عشر سنوات.

والتساؤل الآخر الذي يثأر أيضاً هل يوجد شروط مخففة؟

نصت المادة (790) من القانون المدني الأردني على أنه (يقع باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المقاول أو المهندس من الضمان أو الحد منه) فحكم الشرط المخفف هنا هو البطلان والبطلان محله الشرط لا العقد وهذا البطلان مطلق لأنه متعلق بالنظام العام فلا يصححه أي اتفاق وهذا ما انعقد عليه الاجتهاد.

ويثور أيضاً تساؤل حول هل يجوز الإعفاء من الضمان؟

ونرى أن نص المادة (790) والتي قضت ببطلان كل شرط يقصد به إعفاء المقاول والمهندس من الضمان أو الحد منه إذا ما دام أن القانون نص صراحة على بطلان أي شرط يقصد به التخفيف من الضمان فمن باب أولى

(1) أنظر المادة (790) أردني

(2) أنظر نص المادة (788) مدني أردني



بطلان أي شرط يقصد به إعفاء المقاول أو المهندس من ها الضمان لأن هــذا الضمان يتعلق بالنظام العام ولا يجوز النزول عنه مقدماً.

فهنا لا يجوز أن يشترط المقاول أو المهندس في عقد المقاولة أن تبــرأ ذمتها من الضمان عن جميع العيوب بمجرد تسلم صاحب البناء لأنه في هــذه الحالة يعتبر الشرط باطلاً وهذا ما انعقد عليه الفقه.

3.1.2.2 تحديد تاريخ بدء سريان مدة الضمان العشري

نلاحظ أن المادة (3/788) مدني أردني تحدثت عن وقت تسليم العمــل وبهذا فإن المشرع الأردنقي أخذ بفكرة تسليم البناء معياراً لتحديد تاريخ بدء مدة الضمان العشري ففي العادة يكون تحديد تاريخ التسليم يثبــت عــادة فــي محضر التسليم الذي يكون بين المقاول أو المهندس وبين صاحب العمل فعندها تبدأ مدة الضمان بالسريان من تاريخ تحرير محضر الاستلام وتاريخ التسليم.

والتساؤل الذي يثور هنا على من يقع عبء الإثبــات بتــاريخ ســريان مــدة الضمان؟

الأصل أنه حسب القواعد العامة يقع عبء الإثبات على من يدعي فلذلك على صاحب العمل إثبات أن سبب الضمان قد قام خلال مدة الضمان وها يقع عبء الإثبات تاريخ التسلم على صاحب العمل لأنه المستفيد من تطبيق أحكام الضمان[1].

ولكن متى تنتهي مدة الضمان؟

إن مسألة متى تنتهي مدة انقضاء الضمان العشري وذلك يثيــر جــدلاً وذلك لأن مدة الضمان العشري تبدأ بالسريان من تاريخ تسلم البناء وهذا مــا نصت عليه المادة (788) من القانون المدني الأردني ومدة الضمان هذه بعشر سنوات من تاريخ تسلم البناء وبالتالي تنتهي بانتهاء عشر ســنوات ، وطريقــة حساب المدة حساب المدة حس بالقواعد العامة من القانون المدني الأردني هي بالتقويم الشمسي وفقاً لنص المادة (10) من القانون المــدني الأردنــي فهــي

(1) أنظر نص المادة (77) مدني أردني



تحسب بالأيام لا بالساعات ولا يحسب اليوم الأول وتنتهي بانقضاء اليوم الأخير.

ويوجد تساؤل آخر في حال تخلف شرط أو أكثر من شروط الضمان العشري ما هو الإجراء القانوني؟

شروط الضمان العشري هي:

1- أن يكون عقد مقاولة.
2- حدوث التسليم للبناء بعد الانتهاء منه.
3- أن يحدث تهدم كلي أو جزئي.

فهنا يجب أن يطالب صاحب العمل المقاول والمهندس متضامنين بالضمان العشري في حال وجود عيب يهدد سلامة البناء ومتانة فهنا يكون لصاحب المطالبة بالتعويض عن الضرر المترتب عن هذا العيب طبقاً للقواعد العامة وفقاً للمادة (363-364) من القانون المدني الأردني.

وتعتبر مدة 10سنوات توفر حماية كافيه للمشتري من اجل ضمان سلامة ومتانة البناء بالا ضافه إلى التضامن مابين المهندس والمقاول في حال حدوث أي خلل أو عيب يهدد سلامة البناء ومتانته .

3.2 الخاتمة

بعد أن انتهينا من هذه الدراسة يمكن القول أن بيع الشقق والطوابق قيد الإنشاء هو بيع شيء مستقبلي لا يوجد على ارض الواقع مما يثير الإشكاليات القانونية و الاجرائيه والعملية ويفتح الباب على مصراعيه لإدخال وتعديل النصوص القانونية السارية التي لم تلبي نسبيا أمل مشتري عقار قيد الإنشاء بحيث يضعه في خانة الضعف ووضع البائع بمركز القوه مما كان له الأثر الأكبر على التعاملات كلا من طرفي العقد وجعل لكل منهما مهام وواجبات فمهام البائع

---

(1) أنظر حماد رأفت محمد, المسؤولية المدنية لمقاول البناء من الباطن, دار النهضة العربية , القاهرة, بداش ص196.



البناء والتسليم حسب المواصفات المتفق عليها وكان من والتزامات المشتري دفع الثمن ولكل منهما الجزاء الذي يتناسب مع الفعل الذي خالف بحدود العقد المبرم ومتطلباته ، إلا أنه يمكننا القول أن تجاوزات البائع قد تعد الأكثر وذلك لوضوح ودقة التزامات المشتري.

وإذا كان لابد في خاتمة هذه الدراسة من أن نخلص إلى مجموعه من النتائج والتوصيات يمكننا إيرادها على النحو التالي :

1.3.2 النتائج

1. لا يكون عقد بيع الشقق والطوابق عقدا صحيحا إلا بتوافر شروط ومنها شكليه وهو التسجيل في دائرة الأراضي المختصة والشرط الثاني أن يتوافر في العقد شرطين مهمين ومنها الثمن وانجاز العمل خلال مدة المحدد .
2. لا يكون عقد بيع الشقق والطوابق قيد الإنشاء إلا إذا سبق تمام العقد وعد بيع عقاري ويجب أن يسجل هذا الوعد في دائرة الأراضي المختصة .
3. الأصل أن مدة تسليم العقار في عقد بيع العقار هي مدة ملزمة و لا يجوز تجاوزها إلا إذا كان هناك قوه قاهره .
4. إن القواعد العامة لا توفر حماية للمشتري في عقد البيع خصوصا أن المشرع الأردني لم يتطرق في القواعد العامة لشرط المدة في وعد البيع العقاري و بالاضافه إلى أن ضمان العيوب الخفية أن وجدت لا تتناسب مع مضمون محل العقد .
5. أن التشريع الخاص ببيع الشقق والطوابق لم يتطرق إلى عقد بيع الشقق والطوابق وشروطه الجوهرية إلا فيما يتعلق بضرورة توثيق العقد ونلاحظ أن المشرع الأردني في قانون الشقق والطوابق لم يجعل من حد ذاته أثرت في نقل الملكية إلا بعد الإتمام بإجراء منفصل يتمثل في طلب نقل الملكية.

2.3.2 التوصيات

لقد توصلنا إلى التوصيات الآتية :

1. نرى ضرورة أن يقوم المشرع بتوضيح المدة المقررة في العقد بحيث تكون غير قابله لتأويل لأكثر من مده لكون صفتها عنصر جوهري في العقد .
2. ضرورة أن يضع المشرع تشريعا خاصا شاملا كافة التفاصيل الخاصة بمثل هذا العقد.
3. نتمنى من مشرعنا أن يكون حازما بمثل هذه العقود كونها وسيله خصبه للنصب والاحتيال كونه يوجد شركات قائم بالأعمال وهميه تحت غطاء بناء وبيع الشقق والطوابق قيد الإنشاء وذلك بإيجاد نصوص عقابيه رادعه .
4. نتمنى من مشرعنا أن يقوم بالفصل مابين أعمال المقاولة وتشريع الطوابق والشقق مع العلم بان لكل منهما الاستقلالية عن الآخر من حيث طبيعة العمل كون تشريع الطوابق والشقق يعود في اغلب الأحيان إلى أعمال المقاولة .

المراجع

الأؤدن سميرعبد السميع، **ضمان العيوب الخفية التي تقع على عاتق بائع العقار و مشييدي البناء**، مكتبة الإشعاع للطباعة ، 2000

إبراهيم جلال محمد، **النظرية العامة للالتزام**، أحكام الالتزام 2003

ابن منظور **تحقيق كمال الدين مكرم** ، لسان العرب، الجزء الثامن، دار بيروت للطباعة و النشر 1975

ابوقرين ،احمد عبد العال ، **المركز القانوني للمتدخلين في تنفيذ ا عقود عقد المقاولات** الطبعة الأولى

الحياري ، **احمد إبراهيم ،حماية المشتري في بيع البناء تحت الإنشاء دراسة مقارنة في القانونيين الفرنسي و الأردني** مجلة الحقوق للبحوث و الدراسات العدد(4) لسنة2009

الضمور ، احمد خليف**الوجيز في شرح العقود المسماه في القانون المد ني الأردني** الطبعة الأولى 2006

أنور سلطان ، **مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني** ،دار الثقافة، الطبعة الرابعة ، 2010

أنور سلطان، **العقود المسماه** ، **شرح عقد البيع والمقايضة**، دار النهضة العربية بيروت، 1980

الذنون ، حسن علي ، **دور المدة في العقود المستمرة** ، الطبعة الأولى ، بدون دار نشر ،1988

محمد ، حماد رأفت ، **المسؤولية المدنية لمقاول البناء من الباطن** ، دار النهضة العربية، القاهرة ،بدون سنة نشر

مرقس ، سليمان ، **نظرية العقد**، دار النشر للجامعات المصرية ، القاهرة ، 1956

العامري، سعدون،(1991) . **تعويض الضرر في المسؤولية التقصيرية**، مركز البحوث القانونية ، وزارة العدل ، بغداد.

حجازي ، عبد الحي ، **عقد المدة أو العقد المستمر أو الدور التنفيذي القاهرة**، 1950

الحلالشه ، جمعه عبد الرحمن ، **المختصر في شرح القانون المدني الأردنـــي**، عقد البيع ، دار وائل الطبعة الأولى 2011

السنهوري ، عبد الرزاق **الوسيط في شرح القانون المدني** ، الجزء السابع ، المجلد الأول العقود الواردة على العمل

الباقي ، عبد الفتاح ، **العقد والإرادة المنفردة. طبعــه الأولـــى**، دار النهـــضة العربية ، 1984

عبد الباقي ، عبد الفتاح، **محاضرات في العقود** ، عقد البيع، الجزء الثاني ، دار الفكر العربي، القاهرة، بدون سنة نشر

البارودي ، عبد المنعم ، **عقد البيع دار النهضة العربية** ، القاهرة 1990

العطار ، عبد الناصر ، **تشريعات تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول** مطبعة السعادة،1971

عبيدات ، نوري يوسفن , **مسؤولية المقاول والمهندس ا لمعماري في القـــانون المدني الأردنيين دراسة مقارنة** ، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنيـــة ، 1994

السرحان ، عدنان **نوري خاطرن شرح القانون المدني** ، دراسة مقارنـــة، دار الثقافة، عمان 2005

السرحان ، عدنان ، **شرح القانون المدني الأردني** ، عقود المسماة فـــي عقـــد المقاولة ، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمـــان الأردن ، 1996

العبيدي ، علي هادي ، **الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية .** دار الثقافة عمان ، الطبعة الأولى 1989

السرحان ، فريال ، **مدى ضمان المقاول والمهندس المعماري فـــي مقـــاولات البناء أطروحة ماجستير**

الزعبي ، محمد ، **مدى قوة تسجيل البيوع العقاريـــة فـــي ســـجل الأراضـــي الأردني**، مجلة الدراسات 1986

الدوري ، محمد جابر ، **مسؤولية المقاول والمهندس فـــي مقـــاولات البنـــاء والمنشات بعد انجاز العمل وتسليمه** ،دراسة مقارنة ، مطبعـــة عـــشتار 1985

ابو هزيم ، محمد عبد الله ، **رسالة دكتوراة بعنوان أحكام الثمن في عقد البيـــع وفقا للتشريع ،الطبعة الأولى**، دار الثقافة ، عمان 2006

النشار ، محمد فتح الله ، **حق التعويض المدني بين الفقه والقانون المدني** ،دار **الجامعة الجديدة للنشر** ، الطبعة الأولى 1987

ياقوت ، محمد ناجي ، **مسؤولية المعمارين بعد إتمام الأعمال وتـــسلمها** ، دار منشات الأعراف 1985

الزعبي ، محمد يوسف ، **العقود المسماة** ، شرح العقود المسماة فـــي القـــانون الأردني الطبعة الأولى 1933

زهرة ، مرسي ، **بيع المباني تحت الإنشاء** ، دراسة مقارنة ، الطبعة الأولـــى ، كلية الحقوق جامعة عين شمس والكويت 1989

الجمال ، مصطفى محمد ، **مصادر الالتزام** ، القاهرة ، الطبعة الأولى ، بدون سنة نشر

الفضل ، منذر ، **التعهد بنقل ملكية عقار مجلة الحقوقي** ،1983

الفضل ، منذر ، **النظرية العامة للالتزامات** ، **دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقوانين المدنية الوضـــعية** ، الجزء الأول ، الطبعة الثالثة ، دار الثقافـــة للنشر والتوزيع 1995

الفضل ، منذر ، **شرح القانون المدني الأردني للعقـــود المـــسماة** ، دار الثقافـــة عمان، 1993

سعد ، نبيل إبراهيم ، **كلية الحقوق** ، الطبعة الثانية ،دار الجامعة الجديدة 2004

يسن ،عبد الرزاق حسين **المسؤولية الخاصة بالمهنـــدس الم عمـــاري ومقـــاول البناء**، رسالة دكتوراه ، الطبعة الأولى 1987

عبيدات ، يوسف ، بكر السرحان ، **التعهد بنقل ملكية عقار في القانون المدني الأردني**


Click Here & Upgrade
Expanded Features
Unlimited Pages
PDF
Complete

الملحق (أ)

ملحق (أ)

دائرة الاراضي والمساحة

رقم العقد ....

المدينة / القرية ....

المحافظة / اللواء / القضاء ....

عقد وعد بالبيع

الحوض اسمه	الحوض رقمه	الحي اسمه	الحي رقمه	رقم القطعة	المساحة متر مربع	المساحة دونم	الحصص الموعود بيعها	وصف موقع الشقة أو البناء
	٣			٦٩٧	٢٦٧			

أصرح بأنني راجعت القيود المختصة فلم اجد ما يمنع من اتمام هذه المعاملة في / / ٢٠٠ اسم منظم العقد وتوقيعه ....

بتاريخه أدناه حضر لدي انا .... مدير تسجيل اراضي .... المالك / المالكون ....

.... وقر / وقروا بحضوري والشاهدين المعرفين الموقعين في أدناه بأنه / بأنهم قد وعد / وعدوا ببيع الشقة/البناء وحصص الارض الموصوفة

أعلاه إلى الموعود .... بالبيع .... الاردني الجنسية بموجب جواز سفر / دفتر عائلة

رقم .... تاريخ .... لقاء مبلغ وقدره .... ديناراً وفق الشروط والمواصفات

الواردة في الاتفاقية الصادرة عن كاتب عدل .... رقم .... تاريخ .... ومخطط البناء اللذين

ابرزاهما لضمهما إلى هذا العقد واعتبارهما جزءاً لا يتجزء منه واتفقا / واتفقوا بان يقوما / يقوموا بالتوقيع على عقد / عقود البيع النهائي ... واجراء التسجيل بعد دفع الرسوم

خلال مدة .... سنوات اعتباراً من هذا التاريخ .

في / / ٢٠٠

معرف وشاهد | معرف وشاهد | البائع / البائعون | المشتري / المشترون

رسم الوعد بالبيع فلس دينار

الوصول فلس دينار

مدير تسجيل اراضي ....

توقيعـــه ....

اسمـه ....

درجت الوقوعات في سجل الاموال غير المنقولة من قبلي بتاريخ ....

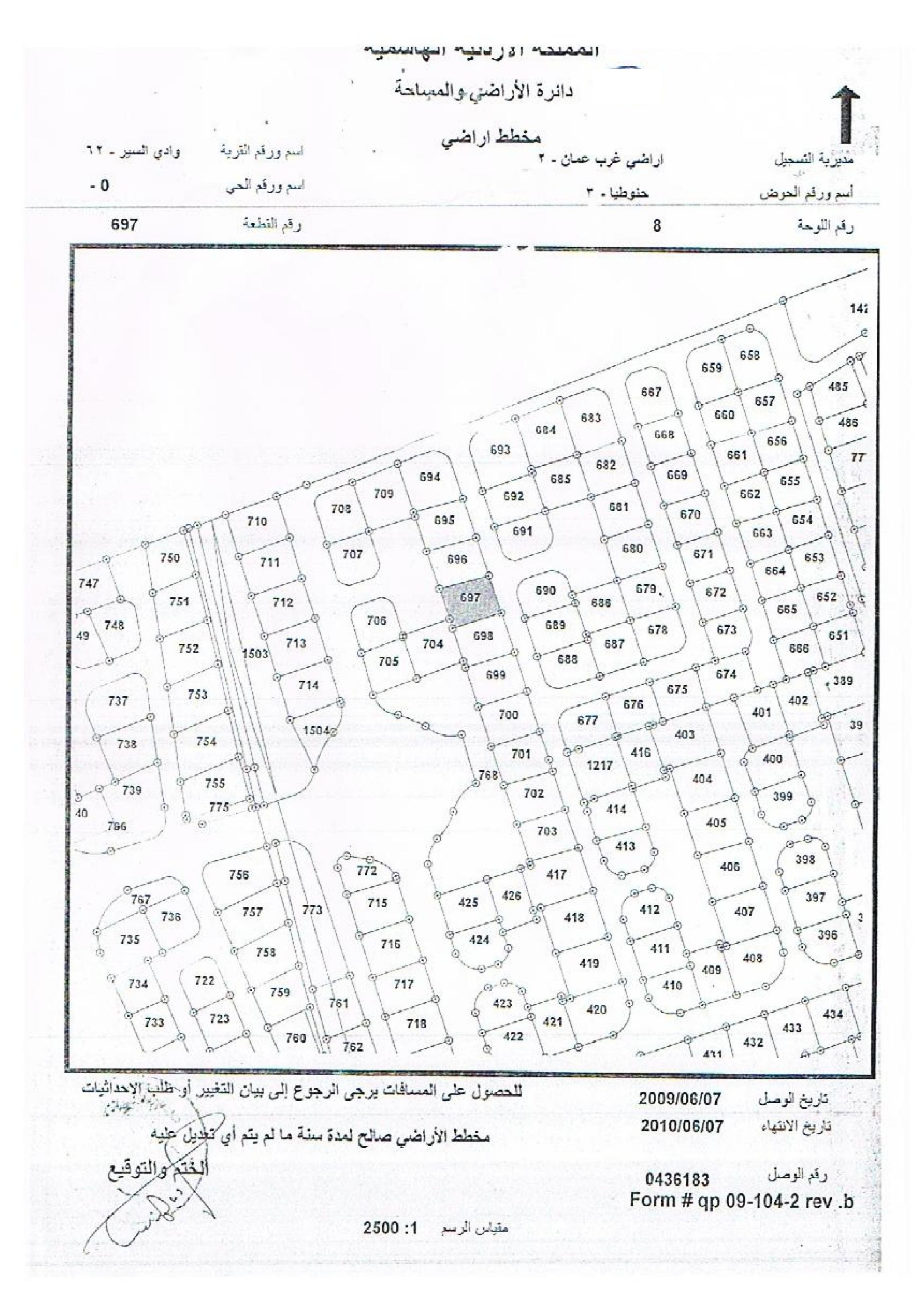
اسم الموظف ....

توقيعه ....

Form # qp-09-724-2 rev.a

ملحق (ب)

ملحق (ب)


المملكة الأردنية الهاشمية
دائرة الأراضي والمساحة
مخطط اراضي
مديرية التسجيل
اراضي غرب عمان - ٢
اسم ورقم القرية
وادي السير - ٦٢
أسم ورقم الحوض
حنوطيا - ٣
اسم ورقم الحي
0 -
رقم اللوحة
8
رقم القطعة
697
للحصول على المسافات يرجى الرجوع إلى بيان التغيير أو طلب الاحداثيات
تاريخ الوصل
2009/06/07
تاريخ الانتهاء
2010/06/07
مخطط الأراضي صالح لمدة سنة ما لم يتم أي تعديل عليه
الختم والتوقيع
رقم الوصل
0436183
Form # qp 09-104-2 rev .b
مقياس الرسم
1: 2500


Click Here & Upgrade
Expanded Features
Unlimited Pages
PDF
Complete
Documents

الملحق (ج)

ملحق (ج)

(٣



1) معلومات عامة

طابق أبو الخدمات ومواقف للسيارات (موقف عدد 2 لكل سيارة قياسه حسب الكود الأردني) 367 م² تقريبا بالاضافة الى مستودع مشطب لكل شـقة، خمس شقق في خمسة طوابق مساحة كل طابق 367 م² تقريبا + رووف بمساحة 50 م² تابع للطابق الثالث و 26 م² مكرر درج. ليبلغ أجمالي مساحة البناء 2325 م² تقريبا.

2) العناصر الإنشائية :

- يتم تصميم الهيكل الإنشائي حسب الكود الاردني .
- يكون الباطون المستخدم للعناصر الإنشائية من نوع الباطون. ويتم فحص المكعبات مخبريا .
- يكون الحجر حجر رويشد مسمسم عجمي و بازلت أسود كما في الملحق (4).
- تكون الجدران معزولة حراريابإستخدام بوليسترين مضغوط سماكة 5سم كثافة 35كغم/م3.
- يكون الصب خلف الحجر يتم باستعمال مواد مختارة.
- يكون السطح معزول مائيا برولات 4مم مقواة باليوليستر 200غم

3) التشطيبات (اخذ موافقة المشتري على العينات قبل التركيب):

أ) السيراميك والرخام :

- يكون 50 م2 من أرضيات الصالونات و المدخل الرئيسي (حسب المخطط المرفق) رخام إيطالي نوع اورينتال نخب اول مقاس 60 سم *60 سم سماكة 2 سم، باقي المساحة من الصالونات و غرفة المعيشة و الممرات (50م2) رخام إيطالي نوع –اورينتال نخب اول مقاس 60سم *60 30سم سماكة 12 ملم.
- أرضيات غرف النوم والممر سيراميك الاسباني نخب اول.
- سيراميك الحمامات و المطابخ اسباني نخب اول.
- براطيش الشبابيك : 3 سم اورينتال نخب اول
- رخام الدرج 3 سم اورينتال او ما يعادله نخب اول.
- المبنى مزود باسوار و ارصفة و ساحات خارجية متناسقة مع تشطيبات المبنى

ب) الشبابيك والأبواب :

- الشبابيك زجاج دبل جليز نخب أول عازل للصوت و الحرارة من شركة (كردية و حكيم، الهدف، القير) على أن يكون القرار للفريق الأول مع الالتزام بالمواصفات عينها و حسب العينة الموافق عليها من الفريق الثاني.
- الطابق الارضي مزود بحديد حماية دهان همر (اللون و الشكل حسب طلب الفريق الثاني)
- كامل الأباجورات في الشقة مصنوعة من الألمنيوم المعزول بالفوم، اباجورات الصالونات تعمل بالكهرباء (ماتورات سومفي الفرنسيةاو ما يعادله).
- باب المدخل الرئيسي لكل شقة مصنوع من خشب البلوط الفاخر (solid) و الأبواب الداخلية قشرة بلوط..

- جميع اكسسورات الابواب من فصالات و زرافيل و سلندرات صناعة أوروبية غربية.

ج/ المصعد :

- المبنى مزود بمصعد كهربائي حديث مكونات إيطالية توريد وتركيب مصاعد الاردن حمولة 6 أشخاص بسرعة لا تقل عن 1م/ث.
- الغرفة ستانلس ستيل.
- الارضية رخام ايطالي
- السعر شامل كفالة لمدة 3 سنوات من تاريخ تسجيل الشقة بإسم الفريق الثاني في دائرة الأراضي المختصة.

د / التركيبات الصحية :

- أطقم الحمامات Rocca (جيرالدو) إيطالي.
- البطاريات Rocca (مونو جت-ن) إيطالي.
- جميع الوصلات والكلوكترات من نوع جاكوميني إيطالي او ما يعادله .
- نظام التدفئة رديتر . وقسمت كل شقة لمنطقتين يتم التحكم بكل منطقة بثيرموستات على حده.
- البويلر إيطالي ماركة فيرولي إيطالي او ما يعادله. حارقات بتنون إيطالي مضخات جراندفوس الماني رديترات صاج تركي دبل
- كل شقة مزودة بخزان سولار سعة 2 م^{3}مع كاشف بيين المنسوب.
- تنكات الماء عدد 2 تنكات (2 متر مكعب) لكل شقة . صاج سماكة 1.4 ملم مزودة ببربيش علام على السطح بالاضافة الى عدد 2 تنكات (2 متر مكعب) لكل شقة داخل طابق الخدمات.
- نظام ضخ الماء ربط الخزانات بعوامات كهربائية تعمل أوتوماتيكيا عند نزول منسوب الماء في تنك الماء الموجود على السطح عن حد.
- مضخات الماء نوع بيدريلو إيطالي.
- كافة التمديدات خارج الشقة تتم باستعمال المواسير المعدنية معزولة.
- كافة التمديدات داخل الشقة تتمتع باستخدام المواسير البلاستيكية نوع الترابكس أو ما يعادله من منشأ اوروبي غربي PVC
- كافة مواسير التدفئة معزولة حرارياً (توفير طاقة).

هـ / التمديدات الكهربائية :

- أسلاك 1.5 ملـــم للإنارة.
- أسلاك 2.5 ملـــم للأباريز .
- الخط الرئيسي 10مـــنـــم.
- نقاط كندشن عـــدد (6) + مواسير لتصريف المياة و اساليف لتسمح بتركيب الوحدات الخارجية على السطح و ليس على جدران المبنى.
- يتم تزويد المبنى بأنتين مركزي ومؤسس لكل شقه للتزود بجهاز للستالايت في غرفة المعيشة و غرف النوم والصالون حسب المخطط.
- نقاط الكهرباء 4 أباريز في كل غرفة ماستر، 3 أباريز في الغرف العادية، 5 أباريز في المعيشة، 6 أباريز في الصالون، 6 اباريز في المطبخ، 3 أباريز في غرفة الطعام، و توزع حسب رغبة الفريق الثاني.
- تأسيس نقطة تلفون واحدة في كل من الغرف الماستر و العادية و المطبخ، المعيشة و الصالون.
- توزيع الانارة حسب المخطط المرفق و بناءاً على رغبة الفريق الثاني.
- لوحة توزيع الكهرباء الرئيسة للشقة صناعة امريكية وستنج هاوس الأباريز والمفاتيح إيطالية نوع افا ايطالي لون أبيض.
- إنتركم إيطالي مع تأسيس لكاميرا خارجية و يكون تركيب الشاشة حسب الاتفاق بين الفريقان.

- *جميع نقاط الكهرباء مؤرضه حسب الكود.

ي) الـــدهـــــان :

- نوع ديلوكس و المعجونة 3 وجوه طلس و الدهان 3 وجوه.

ز) الاسقف:

- الصاونات و المعيشة و النوم الرئيسية كورنيش جبس 15 سم
- تكون الأسقف مستوية و تتم قصارة الأسقف بالدقة و الميزان.

4) المـــصـــنـــعـــة :

- يتم استلام كافة الأعمال من قبل مهندس من طرف المشتري و خلال كافة مراحل العمل على ان لا يتعارض مع سير العمل.

- يكون الرخام المستعمل في الصالونات و المدخل الرئيسي رخام اوريتنال 30 * 60 السعر (19) و 60 * 60 السعر (38) دينار غير شامل التركيب و الجلي
- يكون السيراميك المستخدم في باقي الشقة سيراميك اسباني نخب اول 45 * 45 حسب العينات السعر (8) دنانير غير شامل التركيب
- السيراميك المستخدم في جدران المطابخ و الحمامات اسباني نخب اول حسب العينات السعر (8) دنانير غير شامل التركيب
- اطقم الحمامات لغرف النوم نوع روكا ايطالي (جيرالدو ارضي) بسعر (390)
- اطقم حمامات الضيوف نوع روكا ايطالي (فكتوريا ارضي) بسعر (290)
- بطاريات الحمامات لغرف النوم نوع روكا ايطالي (مونو جت – ن) بسعر (175) دينار
- بطاريات الحمامات لحمام الضيوف نوع روكا ايطالي (فكترا) بسعر (100) دينار
- الابواب الداخلية المستعملة قشرة بلوط من شركة QWI او ما يعادلها شامل زرفيل و مقبض و مفصلات اوروبي بسعر (185) دينار للباب
- الابواب الرئيسية بلوط سولد شامل زرفيل و مقبض و مفصلات اوروبي بسعر 380 دينار

الملحق (د)



ملحق (د)

وزارة المالية

دائرة الأراضي والمساحة

الرقم

التاريخ

الموافق

تقرير كشف

بناءً على طلب (ورثة [illegible]) للقطعة رقم ٦٩٠ حوض ٣ [illegible]
من أراضي [illegible] لسبب [illegible] بإجراء الكشف الحسي عليها
الواقع وقد تبين أن القطعة خالية من أي إنشاءات (سليخ)
و[illegible] على [illegible] الرقعة [illegible] (الوليد [illegible]) حسب
[illegible] ما بين الشركاء [illegible] للتنازع
[illegible] السيد [illegible] إبراهيم الخطيب [illegible]
للواقع الأول [illegible] إشارها.

[illegible]

المملكة الأردنية الهاشمية
www.dls.gov.jo الموقع الإلكتروني [illegible] عمان ١١١١٨ - الأردن


Click Here & Upgrade
Expanded Features
Unlimited Pages
PDF
Complete
Documents

ملحق (هــ)



ملحق (هـ)

اتفاقية وعد بالبيع

فريق أول : الواعد بالبيع السادة :-

فريق ثاني : الموعود بالبيع السيد :-

1- يتعهد الفريق الأول بأن يقوم بافراز وبيع الشقة المنوي انشاؤها على القطعة رقم 697 من الحوض رقم (3) حنوطيا/ وادي السير من أراضي مدينة عمان وهي الشقة الطابقية التي ستقام على الطابق الاول بمساحة 367م2 تقريبا و ما يتبعها من خدمات على سطح البناء و طابق التسوية الثانية من موقف سيارة و بويلر و خزان للسولار سعته 2م3. و مستودع

2- الثمن المتفق عليه البالغ **مئتان و خمسون الف دينار اردني لا غير (250.000) ديناراً** يدفع وفق الشروط الخاصة أدناه.

3- إذا تعارض أي شرط من الشروط الخاصة في أدناه ونصوص القانون العام أو الخاص أو أي نص تشريعي آخر يعتبر ذلك الشرط لاغياً .

شروط خاصة

1. يعتبر الملحق رقم (1) و الذي يتضمن وصفاً كاملاً لمواصفات البناء و الشقة و الملحق رقم (2) كلفة المواد و الملحق رقم (3) مخطط الشقة جزء لا يتجزأ من هذه الاتفاقية .
2. يتعهد الفريق الأول بشكل قطعي بالالتزام بشكل تام و حرفي بكافة التزاماته المنصوص عليها في هذه الاتفاقية و ملاحقها و خاصة فيما يتعلق بالمواصفات الفنية المحددة بموجب الملحق (1) وأن يقوم بإزالة الرصيف المعتدي على العقار محل الاتفاقية و بالبناء و تشطيب البناء حسب الكود الأردني و بما يتفق مع الرخص الصادرة للبناء و التشريعات الأردنية النافذة.
3. يلتزم الفريق الثاني بدفع دفعة أولى على الحساب بقيمة **25%** من الثمن المتفق عليه أعلاه و ذلك بموجب شيك مصدق مقابل سند قبض أصولي صادر عن الفريق الأول.
4. يلتزم الفريق الثاني بتسديد المبلغ المتبقي من الثمن المشار إليه أعلاه عند اتمام اجراءات التنازل و اكتمال نقل الملكية لدى دائرة الأراضي المختصة بموجب شيك مصدق مقابل سند قبض أصولي صادر عن الفريق الأول.
5. لا يشمل الثمن المشار إليه أعلاه التالي: رسوم نقل الملكية الذي سيتم دفعها لدائرة الأراضي المختصة حيث يدفع كل من البائع والمشتري حصته المقررة من الرسوم، رسوم إشتراك وتأمينات الكيرباء والماء والهاتف المدفوعة للجهات المختصة، وحدات الإنارة داخل الشقة، خزائن المطبخ أو خزائن غرف النوم على الفريق الثاني.
6. يحق للفريق الثاني الطلب من الفريق الأول القيام بالتعديل على التقسيم الداخلي لشقته كما تم الاتفاق عليه في المرفق (3) شريطة عدم المساس بالشكل الخارجي للعمارة. كما ويحق للفريق الثاني الطلب من الفريق الأول القيام بالتعديل على بعض المواد المستخدمة في البناء شريطة أن يدفع الفريق الثاني فرق ثمن المواد المعدلة سواء بالزيادة أو بالنقصان إستنادا لجدول أسعار المواد المستخدمة المرفقة بالملحق (2)، يتم اضافة الفروقات إلى رصيد ثمن الشقة الذي سيتم دفعه بموجب البند (4) أعلاه. يعتبر عدم التزام الفريق الأول بتنفيذ طلب التعديل من قبل الفريق الثاني بموجب هذا البند اخلالاً بهذه الاتفاقية.
7. يتعهد الفريق الأول بإتمام البناء كاملاً بما فيها الشقة محل التعاقد و انجازه و تشطيبه وفقاً للمواصفات المتفق عليها و تسليمها للفريق الثاني بموعد أقصاه اربعة عشر شهرا تقريبا من تاريخ التوقيع على هذه الاتفاقية.
8. يقوم الفريق الثاني في أي وقت خلال تنفيذ البناء و/ أو لدى استلامه للشقة محل التعاقد بالكشف عليها و فحصها على نفقته الخاصة من قبل مهندس مختص لغايات التأكد من مطابقتها للمواصفات المتفق عليها بما لا يتعارض او يؤخر سير العمل . و في حال وجود أية مخالفات لهذه المواصفات في الأعمال المنجزة، يتعهد الفريق الأول بتصحيح هذه المخالفات و استدراكها و

استكمال أية نواقص –ان وجدت– وفقاً لملاحظات المهندس المختص التابع للفريق الثاني و ذلك حتى يتسنى تسليم الشقة تسليماً نهائياً.

9. يتعهد الفريق الأول بإصدار إذن اشغال للمبنى بتاريخ أقصاه اربعة عشر شهرا من تاريخ توقيع الاتفاقية تقريبا .

10. يقر الفريق الأول بشكل قطعي بأن قطعة الأرض و البناء الذي سيقام عليها خالية من أي رسم و/ أو ضريبة و/ أو رهن أو حجز قضائي احتياطي او تنفيذي و يتعهد الفريق الأول تعهداً قطعياً غير قابل للنقض أو للرجوع عنه بعدم ترتيب أي رهن أو حجز على قطعة الأرض أو البناء الذي سيقام عليها، كما يتعهد بعدم التصرف بأي منهما بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع او الرهن او الايجار او التنازل او الهبة أو بالقيام بأي نوع من انواع التصرفات الاخرى على اختلافها و ذلك ضمانا لحقوق الفريق الثاني المحددة بموجب هذه الاتفاقية.

11. اذا تبين عند التنازل و نقل الملكية وجود أي رسم و/ أو ضريبة و/ أو رهن أو حجز على قطعة الارض و/ أو الشقة لصالح أي طرف ثالث و بغض النظر عن اسباب هكذا رهن او حجز او أي تصرفات اخرى مما يحول دون نقل الملكية لصالح الفريق الثاني، فيتعهد الفريق الأول مباشرة و دون أي تأخير بالقيام بدفع أية رسوم و/ أو ضرائب مستحقة و القيام بكافة الاجراءات التي تكفل نقل ملكية الشقة لصالح الفريق الثاني بما فيها فك الرهن او الحجز المثبت عليها. و في خلاف ذلك، يعتبر الفريق الأول مخلاً بهذه الاتفاقية.

12. من المتفق عليه بين الفريقين انه اذا اخفق الفريق الأول عن اتمام البناء و انجازه و تشطيبه وفقاً للمواصفات المتفق عليها بين الفريقين أو في المدة المتفق عليها، و/ أو إذا امتنع عن تدارك و تصحيح المخالفات وفقاً لما جاء في البند (8) أعلاه، و/ أو ، في حالة اخلاله بأي بند من بنود هذه الاتفاقية لأي سبب من الأسباب، يلتزم الفريق الأول بأن يقوم بإعادة كافة المبالغ التي قام بقبضها و بتعويض الفريق الثاني بمبلغ يساوي 5% من ثمن الشقة محل التعاقد و ذلك دون الاجحاف بحقوق الفريق الثاني القانونية و التعاقدية الأخرى.

13. يحق للفريق الأول فسخ الاتفاقية في حال تأخر الفريق الثاني عن تسديد أي من الدفعات المشار إليها أعلاه.

14. في حال تخلي الطرف الثاني عن الشقة دون تقصير في الجودة و الوقت من الطرف الاول فلا يحق له المطالبة بالدفعة الاولى والبالغة25 %. و في حالة امتناع الطرف الاول عن التنازل عن ملكية الشقة و اتمام عملية البيع فانه سيدفع للطرف الثاني غرامة 25% من قيمة الشقة بدل ضرر .

15. يلتزم الفريق الثاني ان يتقيد باحكام قانون ملكية الطوابق رقم (25) لسنة 1968والمصدق من قبل الجهات الرسمية و ان يقوم بالتعاون مع جيرانه لتطبيق احكام هذا القانون وعلى وجه الخصوص الامور المتعلقة بادارة البناء والاجزاء المشتركة من العقار و على اعتبار ان البناء مؤلف من عدة شقق و اجزاء مشتركة على الفريق الثاني التعاون مع باقي المنتفعين على ابقاؤها سليمة خالية من اية عيوب و عليه في سبيل ذلك الاتفاق مع الاخرين لتشكيل لجنة ملاحقة لادارة البناء للمحافظة عليه.

16. جرى تحرير هذه الأتفاقيه في هذا اليوم .... الموافق .... على نسختين. تضمنت كل نسخة من ستة عشر بنداً ومقدمة وو ثلاثة ملاحق أستلم كل طرف نسخته بعد أن تفهم ما ورد فيها من بنود ووقعها بحضور الشهود.

الواعد بالبيع	الموعود له بالبيع	معرف وشاهد	معرف وشاهد
[signature]	[signature]	[signature]	[signature]

مدير تسجيل أراضي

تم التوقيع بحضوري والشاهدين في / / 200

Form # qp-09-724-1 rev.a


Click Here & Upgrade
Expanded Features
Unlimited Pages
PDF
Complete

ملحق (و)

ملحق (و)



المعلومات الشخصية

الاسم: عاصم سليمان يوسف الصرايرة

الكلية: الحقوق / قسم القانون الخاص

التخصص: قانون خاص

السنة: 2013 م

هاتف رقم: 00962799809603

البريد الالكتروني : asemsarayrah@yahoo.com